

**UCHWAŁA NR XXIV/.../20  
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 27 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta  
Kościerzyna „Stare Miasto”**

Na podstawie art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn.zm.) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochronnych krajobrazu (Dz. U z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713). W wykonaniu uchwały Nr XLVI/321/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”

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

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto” o powierzchni 62,9 ha.

2. Granicę terenu objętego planem stanowi ciągła linia zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce A – centralnej;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce B – północnej i wschodniej;
- 5) Rozdział 5 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce C – zachodniej;
- 6) Rozdział 6 – Ustalenia dla systemu komunikacji;
- 7) Rozdział 7 – Przepisy końcowe.

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

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

- a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – tj. dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,
  - b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – tj. hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
  - c) inne specjalistyczne – tj. koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;
- 2) **dostęp ogólny** (teren, obiekt ogólnodostępny) – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 3) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci maksymalnie 12 stopni;
- 4) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
- 5) **funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa)** – należy przez to rozumieć:
- a) budynki jednorodzinne,
  - b) budynki wielorodzinne,
  - c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
    - wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: budynkami gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, ogrodami, garażami, miejscami parkingowymi oraz obiektami małej architektury;
- 6) **funkcje usługowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
- a) **usług publicznych** – jak usługi: kultu, kultury (kino, teatr, muzea itp.), oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, stowarzyszeń, organizacji pozarządowych, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, itp,
  - b) **usług komercyjnych** – jak: handel, gastronomia, usługi turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów oraz działalność gospodarczą związaną z wytwarzaniem produktów regionalnych takich jak lokalny browar, piekarnia i itp,
  - c) **rzemiosła usługowego** – jak na przykład szewc, krawiec, fryzjer, piekarnia, zakład naprawy sprzętu oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń
    - wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników: budynkami gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, ogrodami oraz obiektami małej architektury. W zależności od potrzeb dla wszystkich funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, w tym podziemnych oraz wielopoziomowych;
- 7) **funkcje mieszkaniowo usługowe** – należy przez to rozumieć możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowych zgodnie z pkt 5 oraz funkcji usługowych zgodnie z pkt 6 bez określania ich proporcji;
- 8) **linia zabudowy**
- a) **nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku,
  - b) **obowiązująca** – rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja głównej zewnętrznej ściany budynku (co najmniej 80%).
    - przy czym zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: w kondygnacjach podziemnych ściany całkowicie zagłębione w gruncie, w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony, termoizolacje i inne podobne elementy bryły budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, nośniki reklamowe;

- 9) **nośnik reklamowy** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
- a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą;
- b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Sztyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;
- 10) **makroniwelacja** – rozumie się przez to wyrównywanie powierzchni terenu do jednego poziomu, prowadzących do zmiany stosunków wodnych, w tym przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu oraz działania prowadzące do zmiany rodzaju podłoża. Za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 11) **obiekt historyczny objęty ochroną konserwatorską** – rozumie się przez to obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków Województwa Pomorskiego wymienione w § 10 ust. 3 oraz budynki, park oraz obiekty przeznaczone do ochrony zgodnie z gminną ewidencją zabytków i posiadające wartości kulturowe wymienione w § 10 ust. 5;
- 12) **obiekt o dużym zatrudnieniu** – obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób;
- 13) **obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych** – obiekt stanowiący dzieło o indywidualnym wyrazie, tworzący charakterystyczny punkt w przestrzeni miasta i Śródmieścia, wzbogacający sferę tożsamości miasta;
- 14) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem:
- a) na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
- b) na dachach w części widocznej z poziomu człowieka znajdującego się na terenie przestrzeni publicznych pokryć dachowych z materiałów trwałych o wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów imitujących pokrycia z materiałów naturalnych, np. blachodachówka, dachówka bitumiczna, płyty faliste, blacha powlekana, papa termozgrzewalna, itp.;
- 15) **teren elementarny** – rozumie się przez to fragment obszaru planu wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
- 16) **funkcja obsługi komunikacji** – rozumie się przez to: myjnie, serwisy samochodowe, stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe, lakiernie, stacje paliw, zbiorowe parkingi i garaże wielostanowiskowe dla samochodów osobowych (o 5 i więcej miejscach postojowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym), parkingi dla samochodów ciężarowych, itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
- 17) **zabudowa** – należy przez to rozumieć ogół budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 18) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 19) **zielen wysoka** – drzewa i krzewy zgodne z warunkami siedliskowymi o wysokości nie mniejszej niż 3 m spełniające funkcję krajobrazową i oddziaływujące na poprawę klimatu lokalnego.

#### § 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na trzy jednostki:

- 1) jednostka A obejmuje teren centralny historycznego śródmieścia miasta;
- 2) jednostka B obejmuje teren północno-wschodniej części obszaru opracowania;
- 3) jednostka C obejmuje teren zachodniej części obszaru opracowania;

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

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

- 1) oznaczenie literowe jednostki – dla terenów elementarnych;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) oznaczenie terenu elementarnego lub klasy ulicy dla systemu komunikacji.

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

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

- 1) numer terenu elementarnego, w którym położone jest wydzielenie wewnętrzne;
- 2) numer ustalenia;
- 3) kolejny numer wydzielania wewnętrznego;
- 4) funkcja, dla której rezerwuje się teren (w zależności od potrzeb).

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

1. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Linie rozgraniczające, w tym:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, (teren elementarny);
- 2) linie rozgraniczające wewnętrznego podziału (wydzielenie wewnętrzne).

3. Oznaczenie terenu elementarnego.

4. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego.

5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 4) UU – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UP – tereny usług publicznych;
- 6) UK – tereny usług kultu;
- 7) UH – teren targowiska miejskiego;
- 8) ZP – tereny zieleni publicznej.

6. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) dominanta architektoniczna;
- 2) zamknięcie kompozycyjne;
- 3) ciąg widokowy;
- 4) oś widokowa;

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalny korytarz ekologiczny;
- 2) proponowany pomnik przyrody;
- 3) chroniony szpaler drzew.

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

- 1) zespół urbanistyczny miasta wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
  - a) rezerwat krajobrazu kulturowego,
  - b) strefa konserwacji urbanistycznej (strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków),
  - c) strefa restauracji urbanistycznej;
- 2) strefa ograniczenia gabarytu zabudowy;
- 3) strefa ochrony krajobrazu;
- 4) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) obiekt lub zespół wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- 7) obiekt lub zespół znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków oraz pozostałe posiadające wartości kulturowe;
- 8) dobra kultury współczesnej – pomnik.

9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:

- 1) obowiązująca linia zabudowy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy.

10. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczna historycznego miasta.

11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren ochrony pośredniej ujęcia wody.

12. Szczególnie warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa ograniczeń z uwagi na sąsiedztwo cmentarza.

13. Ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:

- 1) KD.G – droga klasy „G” główna;
- 2) KD.Z – droga klasy „Z” zbiorcza;
- 3) KD.L – droga klasy „L” lokalna;
- 4) KD.D – droga klasy „D” dojazdowa;
- 5) KD.W – dojazd, ciąg pieszo-jezdny;
- 6) KD.KP – ciąg pieszy, plac;
- 7) rezerwowany przebieg ciągu pieszego;
- 8) PK- parking;
- 9) G – teren garaży;
- 10) międzynarodowa trasa rowerowa nr 4 Tysiąca Jezior;
- 11) międzyregionalna trasa rowerowa nr 12 Zamków Północnej Polski;
- 12) regionalne trasy rowerowe nr 115, 116, 143;

14. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej: E – stacja transformatorowa.

§ 6. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem dotyczą elementów struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej, w których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) ustalenia dla systemu komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 10) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy.

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

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 12) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia tekstowe planu dla systemu komunikacji, zawarte w Rozdziale 6, mają jednolity układ formalny. Są to:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 4) inne ustalenia;
- 5) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) oraz dla terenów ciągów pieszych - zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu**

**§ 7. Przeznaczenie terenu** Dla całego terenu objętego planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.

### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania systemu przestrzeni publicznych miasta:

- 1) kościół pw. Św. Trójcy, kościół pw. Zmartwychwstania Pańskiego oraz budynek Starostwa Powiatowego przy ulicy 3 Maja stanowią dominanty, zgodnie z ustaleniami planu. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów oraz nowe obiekty na terenie planu nie mogą zawierać akcentów wysokościowych, które mogłyby naruszyć dominującą rolę bryły ww. budynków. Obiekty uznane za dominanty nie są wyznacznikami wysokości zabudowy, ani typu zabudowy;
- 2) zamknięcie kompozycyjne osi widokowej: wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym (grupą obiektów);
- 3) oś widokową z zamknięciem kompozycyjnym oznaczoną na rysunku planu –
  - a) ulicy Wojska Polskiego od strony wiaduktu kolejowego w terenie elementarnym A.03.MU, którego parametry zawarte są w ustaleniach szczegółowych;
  - b) ulicy Józefa Wybickiego w stronę skrzyżowania z ulicą Szopińskiego, w terenie elementarnym B.16.MU, którego parametry zawarte są w ustaleniach szczegółowych;  
- wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi.
- 4) ciąg widokowy w celu ochrony ekspozycji południowej sylwety miasta z ulicy Wojska Polskiego, należy zachować niezakłócony widok z ciągu widokowego, tj. widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów określonych w planie (harmonijnej pierzei lub sylwety), które były podstawą jego wyznaczenia.
- 5) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych polegających na lokalizacji nowych budynków, a także na przebudowie, nadbudowie, rozbudowie i odbudowie istniejących budynków - stanowiących zamknięcia kompozycyjne osi widokowych ustalonych w planie i usytuowanych wzdłuż oznaczonych w planie ciągów widokowych realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych.

2. Obowiązuje zakaz budowy nowych sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych jako obiektów napowietrznych.

3. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki obowiązuje zastosowanie:

- 1) dla nowej zabudowy zlokalizowanej w systemie przestrzeni publicznych określony zgodnie z § 11 pkt 1:
  - a) dachówki ceramicznej lub blachy miedzianej, jako pokrycie stromych połaci dachów,
  - b) szlachetnej okładziny zewnętrznej - tynki o charakterze mineralnym, klinkier lub cegła,
  - c) drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej; metalowe kute lub drewniane bramy; metalowe kute kraty,
  - d) instalacji krytej pod tynkiem lub inną okładziną zewnętrzną budynku;
- 2) dla zabudowy poza systemem przestrzeni publicznych na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MU – dla terenu zabudowy mieszkaniowo usługowej oraz UU – dla terenu zabudowy usługowej ustala się:
  - a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień,
  - b) ujednoczoną kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni,
  - c) wyklucza się rażące i jaskrawe kolory w kolorystyce elewacji.

4. Dla ogrodzeń ustala się:

- 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
- 2) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo usługowych:
  - a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
  - b) łączna powierzchnia przeszwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
  - c) wysokość ogrodzeń maksymalnie 1,5 m nad poziomem terenu;
- 3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.

#### 5. Zasady lokalizacji reklam i nośników reklamowych:

- 1) dla terenu zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna znajdującego się w rejestrze Województwa Pomorskiego i stanowiącego jednocześnie system przestrzeni publicznych określony w § 11 pkt 1:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu na jedną działalność, o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> każdy, na elewacji oraz na wysięgu na elewacji prostopadłym do długości 1,5 m, mocowanych nie wyżej niż poziom gzymsu nad parterem, w pasie podokiennym kondygnacji pierwszego piętra, przy czym szyldy mogą być mocowane wyłącznie na ścianach budynków, przy wejściach do ich siedzib, przy wejściach do budynków mieszczących te firmy i instytucje. Projekt szyldu musi być dostosowany do charakteru elewacji budynku, na którym reklama ma być zamocowana.
  - c) dopuszcza się lokalizację reklam, o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> każda, na elewacji oraz na wysięgu na elewacji prostopadłym do długości 1,5 m, mocowanych nie wyżej niż poziom gzymsu nad parterem, w pasie podokiennym kondygnacji pierwszego piętra, pod warunkiem że obiekty w których prowadzona jest działalność objęta reklamą nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt. 4). Projekt reklamy musi być dostosowany do charakteru elewacji budynku, na którym reklama ma być zamocowana.
  - d) zastosowane reklamy i szyldy nie mogą zasłaniać detali architektonicznych budynku i nie mogą mieć formy neonów,
  - e) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach i bramach wjazdowych,
  - f) lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi jeśli stanowią inaczej;
- 2) dla terenu zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna znajdującego się w rejestrze zabytków Województwa Pomorskiego poza systemem przestrzeni publicznej:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu na jedną działalność, o powierzchni do 1 m<sup>2</sup> każdy, na elewacji oraz na wysięgu na elewacji prostopadłym do długości 1,5 m, mocowanych nie wyżej niż poziom gzymsu nad parterem, w pasie podokiennym kondygnacji pierwszego piętra, przy czym szyldy mogą być mocowane wyłącznie na ścianach budynków, przy wejściach do ich siedzib, przy wejściach do budynków mieszczących te firmy i instytucje. Projekt szyldu musi być dostosowany do charakteru elewacji budynku, na którym reklama ma być zamocowana.
  - c) dopuszcza się lokalizację reklam, o powierzchni do 1 m<sup>2</sup> każda, na elewacji oraz na wysięgu na elewacji prostopadłym do długości 1,5 m, mocowanych nie wyżej niż poziom gzymsu nad parterem, w pasie podokiennym kondygnacji pierwszego piętra, pod warunkiem że obiekty w których prowadzona jest działalność objęta reklamą nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt. 4). Projekt reklamy musi być dostosowany do charakteru elewacji budynku, na którym reklama ma być zamocowana.
  - d) zastosowane reklamy nie mogą zasłaniać detali architektonicznych budynku i nie mogą mieć formy neonów,
  - e) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach i bramach wjazdowych,
  - f) lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi jeśli stanowią inaczej;
- 3) dla pozostałego terenu:



- a) dopuszcza się lokalizację nowych reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych o powierzchni maksymalnie 3,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 4) w granicach całego terenu objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji reklam na obiektach historycznych objętych ochroną konserwatorską oraz w terenach oznaczonych symbolami A.18.UK, B.09.UU oraz B.14.UP.
6. Dla lokalizacji garaży i budynków gospodarczych ustala się:
- a) wysokość do kalenicy dachu maksymalnie 6 m (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej);
  - b) kąt nachylenia dachu: dowolny;
  - c) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień,
  - d) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni lub dostosowaną do zabudowy istniejącej,
  - e) wykluczenie rażących i jaskrawych kolorów w kolorystyce elewacji,
  - f) dla jednostki „A” wyklucza się lokalizacji obiektów wolnostojących od frontu działki,
  - g) dla całego obszaru planu dopuszcza się garaże podziemne.

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

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2. Dla drzew objętych ochroną na podstawie gminnej ewidencji zabytków oraz proponowanych pomników przyrody oznaczonych symbolem na rysunku planu ustala się:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejących drzew;
- 2) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika dróg, obiektów kubaturowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury. Zakaz nie dotyczy cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów pielęgnacyjnych.

3. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania dobrych warunków życia, wyznacza się obszary tworzące lokalny korytarz ekologiczny oznaczony na rysunku planu. Na terenie lokalnego korytarza ekologicznego obowiązuje:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemów przyrodniczych miasta, w szczególności zachowanie i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia;
- 2) zakaz lokalizacji barier prowadzących do izolacji bioróżnorodnych siedlisk.

4. Zasięg uciążliwości dla środowiska związanych z działalnością gospodarczą, prowadzoną na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

- 1) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MU, UU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 4) budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku dopuszczalnych

poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych. Dla nowej zabudowy należy przewidzieć oddziaływanie hałasu wynikające z sąsiedztwa dróg wojewódzkich oznaczonych, jako 01.KD.G, 02.KD.Z.

6. Nie dopuszcza się makroniwelacji na całym terenie objętym planem.

7. Dla oznaczonych na rysunku planu chronionych szpalerów drzew ustala się:

- 1) w przypadku uzupełniania szpalerów drzew należy stosować do nasadzeń gatunki drzew liściastych, preferowane gatunki: kasztanowiec, buk, dąb, grab i lipa;
- 2) zachowanie, uzupełnienie i ochronę szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew.

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

1. Większość terenu objętego planem znajduje się w obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych – jest to zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925, w którego skład wchodzi następujące strefy ustalone w planie i których granice określono na rysunku:

- a) rezerwat krajobrazu kulturowego,
- b) strefa konserwacji urbanistycznej,
- c) strefa restauracji urbanistycznej.

Wszelkie działania, w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się następujące zasady ochrony:

- a) zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wraz ze strefami wymienionymi wyżej objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, która obejmuje: historyczny układ i strukturę przestrzenną, w tym: historyczne podziały własności, układ dróg i placów, formy zabudowy, historyczną zieleń oraz pozostałe elementy historyczne,
- b) obowiązuje zachowanie historycznego układu komunikacyjnego, a dla posadzek, ulic i placów przywrócenie tradycyjnych nawierzchni brukowych i z płyt kamiennych, istniejące do zachowania,
- c) zakaz budowy garaży wolnostojących (dopuszcza się tylko garaże wbudowane).
- d) w przypadku sytuowania budynku na kilku dawnych działkach budowlanych, wymagane jest kompozycyjne podzielenie jego elewacji, w nawiązaniu do historycznych podziałów geodezyjnych,
- e) charakter obiektów budowlanych oraz wszystkich innych elementów zagospodarowania należy zharmonizować z formami wartościowych obiektów historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, pod względem zasad podziałów płaszczyzn i brył, proporcji wymiarów, pochyleń i układu dachów, rozwiązań gzymsów i innych detali, kolorystyki, zastosowania materiałów itp.; projektowane obiekty, również w przypadku rozbudowy lub przebudowy fragmentu obiektu, należy podporządkować celowi uzyskania kompozycyjnie spójnego rozwiązania.

W strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego znajdują się: strefa ograniczenia gabarytów zabudowy i strefa ochrony krajobrazu, dla których warunki ochrony realizowane są przez ustalenia szczegółowe.

2. Teren planu poza oznaczonym zespołem urbanistycznym Miasta Kościerzyna stanowi otoczenie zabytku. Dla otoczenia zabytkowego zespołu urbanistycznego sposób ochrony realizowany jest poprzez ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowa zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Na terenie objętym planem (poza obszarem wymienionym w ust. 1) znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego:

L p.	Adres	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru zabytków		Data wpisu do rejestru	Nr rejestru
				Stary	Nowy		
1.	ul. Miodowa 16	dom mieszkalny	poł. XIX w.	482	605	30.05.1972	KL.IV/620/2622/72
2.	ul. Rynek 9	budynek Ratusza	XIX w. 1843 r.	1180	1654	20.02.1998	WKZ/5340/1/98/57 8

		Miejskiego obecnie Muzeum Ziemi Kościerskiej					
3.	ul. Długa 7	Dom mieszkalny	poł. XIX w.	1201	1696	23.07.1999	PWKZ/5340/11/99/56 97
4.	ul. Kościelna 5	1. Parafialny kościół farny rzymskokatolick i p.w. Świętej Trójcy, 2. Teren nieistniejącego cmentarza kościelnego, obenie teren przykościelny wokół kościoła p.w. św. Trójcy wraz z otaczającym go murem kamiennym, 3. Działka, na której usytuowane są wymienione zabytki.	XX w. 1914-17	-	A- 1813	08.08.2007	PWKZ.R.4190- 34/443-5/2007
5.	ul. Świętojańska 10	Zespół kościoła ewangelickiego: 1. Kościół ewangelicki obecnie rzym.- kat. p.w. Zmartwychwsta nia Pańskiego, 2. Plebania w.w. kościola, 3. Teren przykościelny	XIX w. 1892-4, 1887	-	A- 1801	06.10.2008	PWKZ.R.4190- 40/8314-5/2007/2008

4. Wszelkie działania w obrębie obiektów i obszarów wskazanych w ust. 1 i 3 należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. W granicach planu znajdują się oznaczone:

1) budynki i obiekty przeznaczone do ochrony:

a) zgodnie z gminną ewidencją zabytków:

Lp.	Ulica	Nr	DATA powstania.
1.	Długa	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 23, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39	1845 -1920
2.	Dworcowa	1, 2, 3, 4	1895 -1932
3.	Gdańska	2, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21	1890 -1910
4.	Kapliczna	1, 2, 4, 5, 5 odlewnia, 6, 8, 9, 10	1830 -1920
5.	Kościelna	1, 2, 5, 8, 11, 13, 14, 15	1880 -1917
6.	3 Maja	3, 4, 6, 7, 8, 8 gosp., 9b, 9c ,11,	1800 -1937

7.	8 Marca	1 Zakład NMP Anielskiej, 1 kaplica, 1 gosp. trzy obiekty, 4, 6-7, 13, 15, 17, 18, 19/20, 34, 35, 36, 37	1864 -1915
8.	Miodowa	10,16, 17 (dawniej 16), 18, 19, 22 (komin relikw bud. przemysłowego)	1880 -1920
9.	Młyńska	6, 7, 8 A, 11, 12, 13, 17	k XIX w, 1938
10.	Ogrodowa	2A (dawniej 2), 3 (dawniej 7)	1890
11.	Partyzantów	2, 2 gosp., 5, 9	poł XIX w, 1880
12.	Ratuszowa	Budynek gosp.-magazyn	1880
13.	Rynek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 gosp., 16, 16 gosp., 17, 18, 19, 20, 21, 22	1843 -1925
14.	Słodowa	2	
15.	Strzelecka	1, 2, 31, 36	1894 -1937
16.	Spichlerzowa	2	1880
17.	Sikorskiego	2, 3, 4, 6 (dawniej 6a), 7 (dawniej 6)	1891-1940
18.	Świętojańska	1, 4, 5, 6, 6a, 8, 10, 10 plebania, 14, 17, 18, 20, 21	1880 -1924
19.	Tkaczyka	1, 2, 3	p XIX w -1900
20.	Traugutta	3, 7	1890-1905
21.	Wodna	2, 2 gosp., 3, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 19	2p XIX w -1915
22.	Wybickiego	1 (dawniej Seminarium Nauczycielskie, sala gimn., park), 8, 12, 14, 16	1878 -1927
23.	Zgromadzenia Księży Zmartwychwstańców	2 (dawniej 9) Komisariat Policji	1910
24.	Źródlana	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8	p XIX w -1900
25.	Śródmieście	Układ urbanistyczny m. Kościerzyna	XIV w.

b) posiadające wartości kulturowe:

Lp.	Ulica	Nr
1.1.	Jeziorna	9 oraz 17 i 19 wraz z oficynami

2) zespoły parkowe przeznaczone do ochrony tj.:

- założenie parkowo-ogrodowe w zespole Zakonu NMP Anielskiej, przy ul. 8 Marca 1, przełom XIX/XX w.,
- park tzw. Wzgórza Grodowego obok budynku Starostwa powiatowego, ul. 3 Maja, przełom XIX/XX w.,
- park w zespole Seminarium Nauczycielskiego, ul. Wybickiego 1/Traugutta 7, 4ćw. XIX w.,
- park przy ul. Dworcowej i Wojska Polskiego,
- park przy ul. Dworcowej, przy pomniku Franciszka Sędzickiego;

3) drzewo postulowane do ochrony prawnej, jako pomniki przyrody: klon srebrzysty, park przy ul. Wybickiego.

6. Ustala się następujące formy ochrony:

1) obiekty wymienione w ust. 5 pkt.1 podlegają ochronie w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Wyklucza się nadbudowę (wysokość jak w stanie istniejącym), dobudowę lukarn, zmianę kąta nachylenia połaci dachu oraz rozbudowę obniżającą ich wartość historyczną. W przypadku działań w obrębie wyżej wymienionych elementów chronionych stosuje się przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W obiektach tych dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmiennym kształcie. Dopuszcza się remonty budynków o złym stanie technicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) dla obiektów wymienionych w ust. 5 pkt. 2:

- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie jej lokalizacji, skali i bryły oraz nawiązania form współczesnych do regionalnej tradycji architektonicznej;
  - b) dopuszcza się adaptację obiektów zabytkowych dla nowych celów pod warunkiem zachowania formy,
  - c) obowiązek ochrony obiektów małej architektury związanych z kompozycją zespołów i obiektów zabytkowych (ogrodzenia, słupki graniczne, kapliczki itp.),
  - d) na terenie chronionych zespołów parkowych oznaczonych na rysunku planu ochronie podlega istniejąca zieleń zabytkowa, ustala się: utrzymanie starodrzewu, odtworzenie oraz rekonstrukcja historycznego układu kompozycyjnego,
  - e) nakaz nawiązania przy przebudowach układów komunikacyjnych do historycznego rozplanowania ulic i placów oraz nawierzchni;
- 3) dla obiektu wymienionego w ust 5 pkt. 3 obowiązuje zakaz wycinki z wyjątkiem potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa. Zakaz nie dotyczy cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów pielęgnacyjnych.

7. Na obszarze objętym planem znajduje się oznaczone na rysunku planu stanowisko archeologiczne - teren grodziska wczesnośredniowiecznego wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr AZP 16-38/12 (dawny nr 086/A) zgodnie z decyzją z 09.01.1970 r. Na nieprzekształconym dotąd obszarze grodziska ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem;
- 2) wszelkie dopuszczone prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, przy czym wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszeniem struktury gruntu poniżej warstwy humusu;
- 3) dopuszcza się przekształcenie istniejącej formy terenowej (niwelację) jedynie poprzez nadsypywanie;
- 4) dopuszczenie się nasadzenie zieleni niskiej i średniej – zakaz nasadzeń nowej zieleni wysokiej;
- 5) dopuszcza się adaptację terenu na cele turystyczno-rekreacyjne przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację budowli nietrwale związanych z gruntem;
- 7) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych prac porządkowych, zabezpieczających, konserwujących, rewitalizacyjnych (także związanych z pracami naruszającymi strukturę gruntu, jeżeli jest to konieczne dla bezpieczeństwa zabytku lub bezpieczeństwa publicznego), przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 8) uporządkowanie i zabezpieczenie oraz właściwe utrzymanie obszaru stanowiska;
- 9) ograniczenie potencjalnych zagrożeń naturalnych.
- 10) wszelkie działania w obrębie stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Na obszarze objętym planem znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) obszar starego miasta wraz z układem kanalizacyjnym – stanowisko nr 5,
- 2) cmentarzysko grobów skrzynkowych z wczesnej epoki żelaza stanowisko nr 3,  
- ujętych w ewidencji służb konserwatorskich, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają niezbędnych badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9. Na obszarze planu występują dobra kultury współczesnej (pomniki), oznaczone symbolem na rysunku planu, dla których obowiązuje:

- 1) zachowanie obiektu stanowiącego dobro kultury;
- 2) zmiany zagospodarowania w sąsiedztwie obiektu należy poprzedzić analizą wartości kulturowych dla całego obszaru;
- 3) wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z sąsiedztwem, niezgodnych z tradycją miejsca.
- 4) dopuszcza się przeniesienie w inne miejsce.

10. W obrębie zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków i objętego ścisłą ochroną konserwatorską, w przypadku budynku wyłączzonego z gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje w nowej zabudowie nawiązanie do lokalizacji, wielkości i proporcji bryły, w tym kształtu dachu, budynku historycznego, przy dopuszczeniu stosowania współczesnych form wyrazu architektonicznego oraz współczesnych materiałów.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych** Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się system przestrzeni publicznych, stanowiących główny element kompozycji miasta i zaspokajających potrzeby mieszkańców - w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem oraz poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych. System przestrzeni publicznych obejmuje:
  - a) teren oznaczony na rysunku planu, jako przestrzeń publiczna historycznego miasta,
  - b) ulicę Zgromadzenia Księży Zmartwychwstańców – 03.KD.L i 04.KD.L,
  - c) ulicę Józefa Wybickiego od skrzyżowania z ulicą Świętojańską do skrzyżowania z ulicą Kartuską, 03.KD.L,
  - d) ulicę Kapliczną – 28.KD.D,
  - e) ulicę Wojska Polskiego – 01.KD.G od skrzyżowania z ulicą Klasztorną do skrzyżowania z ul. Szopińskiego (rondo),
  - f) ulicę Lubomira Szopińskiego – 01.KD.G,
  - g) ulicę Kartuską – 01.KD.G,
  - h) ulicę Wojska Polskiego – 02.KD.Z od skrzyżowania z ul. Szopińskiego (rondo) w kierunku wschodniej granicy planu,
  - i) ulicę Władysława Sikorskiego – 15.KD.D,
  - j) ulicę Świętojańską – 05.KD.L i 10.KD.D,
  - k) ulicę 8 Marca – 06.KD.L,
  - l) ulicę Klasztorną – 07.KD.L,
  - m) ulicę Jeziorną – 16.KD.D;
- 2) w obrębie ustalonego systemu przestrzeni publicznych obowiązuje kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym i tworzenie harmonijnych pierzei, w szczególności obowiązuje wysoki standard estetyczny elewacji od strony przestrzeni publicznych, posadzek i nawierzchni, spójny wzór elementów małej architektury i tzw. mebla ulicznego;
- 3) w zabudowie wzdłuż ulic i placów ustalonego systemu przestrzeni publicznych:
  - a) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej elewacji zabudowy, tworzącej system przestrzeni publicznych miasta, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych,
  - b) zakaz lokalizowania przyłączy gazowych na elewacjach frontowych budynków,
  - c) zakaz lokalizowania klimatyzatorów oraz urządzeń służących technicznej obsłudze budynku na elewacjach frontowych budynków, z zakazu zwalnia decyzja właściwego konserwatora zabytków,
  - d) zakaz lokalizowania anten satelitarnych w miejscach widocznych z terenów publicznych,
  - e) zakaz budowy nowych sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych jako obiektów napowietrznych,
  - f) zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust.5,
  - g) należy przy projektowaniu nowej zabudowy uwzględnić różnicowanie wysokości zabudowy w pierzei ulicy w celu zachowania charakteru pierzei historycznej o zróżnicowanej wysokości poszczególnych kamienic;

- projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych dotyczących lokalizacji nowych budynków oraz odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, a także wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej elewacji zabudowy, zlokalizowanej w pierzejach ulic i na terenach, o których mowa w punkcie 1) sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, obejmującą sąsiednie budynki co najmniej po jednym z obu stron.

## **§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

2. Ustala się zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej (np. pomniki) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona w ustaleniach szczegółowych na potrzeby poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów oraz dla terenów przyległych o innym przeznaczeniu jeśli wynika to z istniejącego zagospodarowania;
- 4) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

4. Za zgodne z planem uznaje się działki wydzielone przed uchwaleniem planu.

**§ 13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** W planie wyznaczono teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych zgodnie Rozporządzeniem nr 4/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku woj. pomorskie z dnia 6 września 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w Kościerzynie na obszarze, którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 3431 z późn.zm.).

## **§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. W ciągach komunikacyjnych należących zarówno do układu dróg publicznych jak i do wewnętrznego układu drogowego obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.

2. Niezgodne z planem, istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku oraz zmiany funkcji.

3. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.

4. Maksymalną wysokość obiektów budowlanych określa się jak wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi (z zastrzeżeniem § 52 ust. 5 pkt. 3 lit. a). Ustalenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej przy czym wyklucza się lokalizację budowli tego typu o wysokości równej lub wyższej od 50 m ponad poziom terenu

5. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar na podstawie ustawy Prawo wodne.

## § 15. Ustalenia dla systemu komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Układ dróg publicznych tworzą:

1) drogi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym:

- a) droga wojewódzka nr 214 – 01.KD.G tj. ul. Wojska Polskiego, Lubomira Szopińskiego i Kartuska – droga klasy „G” główna,
- b) droga wojewódzka nr 221 – 02.KD.Z tj. ul. Wojska Polskiego – droga klasy „Z” zbiorcza,
- c) droga gminna – 37.KD.Z tj. ul. Wojska Polskiego – droga klasy „Z” zbiorcza;
- d) droga gminna – 03.KD.L tj. ul. Wybickiego i Strzelecka – droga klasy „L” lokalna;

2) drogi publiczne o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne:

- a) drogi gminne klasy „L” lokalne oznaczone na rysunku planu, jako: 04.KD.L – 09.KD.L,
- b) drogi gminne klasy „D” dojazdowe oznaczone na rysunku planu, jako: 10.KD.D – 36.KD.D,
- c) ciągi piesze „KP” oznaczone na rysunku planu, jako 01.KD.KP, 02.KD.KP, 03.KD.KP, 04.KD.KP, 29/1.2.KD.KP, 32/1.1.KD.KP;

3) dopuszcza się zmianę kategorii dróg oraz zaliczenie nowych dróg do dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą oznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne KDW dostępne dla ruchu samochodowego, które realizowane będą jako cel publiczny o dostępie ogólnym.

3. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady:

- 1) obiekty małej architektury nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 2) urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

4. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

1) realizacja miejsc odbywa się na terenie inwestycji;

2) dopuszcza się bilansowanie miejsc poza terenem objętym inwestycją, na terenie do którego prawo posiada inwestor w sytuacji gdy nie jest możliwe ich zapewnienie na danym terenie, jednak nie dalej niż w obszarze objętym granicami miasta;

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

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostce A i B – 1 miejsce na jedno mieszkanie,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostce C – 1,5 miejsca na jedno mieszkanie,
- d) dla budynków zamieszkania zbiorowego związanych z prowadzeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – 0,5 miejsca na jeden pokój, a dla pozostałych budynków zamieszkania zbiorowego – 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego,
- e) dla usług oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki – 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dodatkowo minimum 3 miejsca parkingowe,
- f) dla usług kultu, administracji publicznej, porządku publicznego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) dla usług kultury, rekreacji, kultury fizycznej, sportu – 0,1 miejsca na jedno miejsce siedzące,
- h) dla usług związanych z produkcją ogrodnictw – 1 miejsce na parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;



- g) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla obiektów powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dodatkowo 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego;
- 4) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>;
- 5) usługi w tymczasowych obiektach budowlanych, wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca parkingowe zwalnia się z wymogów zapewnienia miejsc postojowych. W pozostałych przypadkach obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z wymogami zawartymi w punkcie 1) i 2) niniejszego ustępu;
- 6) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu w przypadku rozbudowy, nadbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową obiektów, a także zmianie sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków z funkcji mieszkaniowej na usługową, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obszaru zmiany, zgodnie z ustaleniami zawartymi w punkcie 1), 2) i 3);
- 7) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 8) do bilansowania, jako miejsca parkingowe zalicza się również garaż i podjazd o parametrach odpowiadających minimalnym wymiarom miejsca parkingowego.

5. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) trasy rowerowe urządzić się w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów, ciągów pieszo jezdnych. Na rysunku planu pokazano orientacyjne przebiegi tras rowerowych. Dopuszcza się przebieg tras rowerowych po innych drogach niż pokazano na rysunku planu;
- 2) przebieg tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu:
  - a) międzynarodowa trasa rowerowa nr 4 Tysiąca Jezior,
  - b) międzyregionalna trasa rowerowa nr 12 Zamków Polski Północnej,
  - c) regionalne trasy rowerowe nr 115, 116 i 143,
  - d) lokalne ścieżki rowerowe;
- 3) w zależności od potrzeb mieszkańców gminy dopuszcza się lokalizację innych tras rowerowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.

6. Dopuszcza się wydzielenie: nowych dojazdów, jako elementu wewnętrznego układu komunikacyjnego z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m oraz ciągów pieszych o szerokościach i parametrach uwzględniających projektowanie uniwersalne (tj. korzystanie z nich np. osób niepełnosprawnych).

7. Dla inwestycji niedrogowych wymagających przebudowy lub budowy dróg publicznych obowiązują przepisy odrębne.

## **§ 16. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Linie rozgraniczające dróg publicznych (z wyłączeniem dróg wojewódzkich), dojazdów oraz ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Zasady lokalizacji sieci w pasach drogowych dróg publicznych regulują przepisy odrębne o drogach publicznych tj. lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jak również umieszczanie takich urządzeń na obiektach drogowych.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza korytarzami infrastruktury technicznej w pasach określonych liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, dojazdów oraz ciągów pieszych. W szczególnych przypadkach w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych ustala się przebieg korytarza infrastruktury technicznej, tj. terenu rezerwowanego dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej podziemnej w granicach terenów elementarnych w szczególnie uzasadnionych przypadkach uwzględniając ustalenia szczegółowe.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu miejskiego;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej dla terenów niezainwestowanych następować będzie w oparciu o istniejące sieci w przyległych drogach.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków w Kościerzynie;
- 2) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) zakłada się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej niezależnej od sieci kanalizacji deszczowej systemu odwodnienia drogi wojewódzkiej;
- 2) zrzut wód opadowych i roztopowych z terenów składowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu, mogących spowodować zanieczyszczenie wód opadowych - wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub w obrębie terenów elementarnych z zapewnieniem dojazdu,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej obowiązuje odprowadzenie wód opadowych z dachów do kanalizacji deszczowej;
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 2 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;
- 6) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz: na całym obszarze objętym planem zakłada się możliwość zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci.

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

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

- 1) rozbudowa i budowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej obowiązuje w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) obowiązuje sukcesywna przebudowa i skablowanie istniejących linii napowietrznych oraz wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii energetycznych;
- 3) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną niskiego napięcia będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu i położonych poza planem oraz projektowanych stacji transformatorowych;

4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza stacjami istniejącymi i projektowanymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich,

5) dla budynków stacji transformatorowych obowiązuje:

a) wysokość maksymalna 4,5 m,

b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny.

9. Zabrania się lokalizacji:

a) elementów sieci energetycznych, ciepłowniczych i innych w formie urządzeń napowietrznych,

b) stacji transformatorowych, węzłów i stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, kotłowni, koncentratorów telefonicznych i innych urządzeń technicznych w formie wolnostojących obiektów budowlanych w systemie przestrzeni publicznych;

c) w zabudowie istniejącej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, redukcyjnych gazu w formie obiektów wolnostojących, lecz tylko w tylnej części działki budowlanej (za zabudową frontową).

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce A – centralnej**

##### **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.01.MU**

###### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KDW dla ciągu pieszo jezdno z możliwością lokalizacji miejsc postojowych.

###### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;

2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1;

3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8.

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

1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,

c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;

3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:

- a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do grzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowę wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy należy realizować wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 05.KD.L, 18.KD.D i 22.KD.D oraz ciągu pieszo jezdnego 01/1.1.KDW ;
- 2) ustala się przebieg ciągu pieszo jezdnego oznaczonego na rysunku planu, jako 01/1.1.KDW o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych oraz sposób ich realizacji na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.02.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1,
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi 01.KD.G oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 80%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowę wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy należy realizować wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 22.KD.D i 25.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.03.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne osi widokowej oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;

- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt. 1;
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1,
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości minimum 8 i 10 m od krawędzi jezdni drogi 01.KD.G oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowę wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy należy realizować wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w środku działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 09.KD.L, 22.KD.D i 25.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowania może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

## **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.04.MU**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 04/1.1.E przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1,
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy: oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowę wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy należy realizować wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbielanych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 09.KD.L, 22.KD.D i 24.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.05.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,



- d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 22.KD.D, 23.KD.D i 24.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.06.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,

- c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 05.KD.L, 22.KD.D i 23.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.07.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) zabudowa istniejąca w pierzei Rynku pozostaje bez prawa rozbudowy, nadbudowy, skutkującej zwiększeniem wysokości budynku,
  - d) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - e) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 05.KD.L, 19.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z terenu 01.KD.KP i 03.KD.KP;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.08.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dla nowej zabudowy dachy dwu lub wielospadowe, główna kalenica dachu w pierzei ul. Tkaczyka i Miodowej równoległa do dróg, dla pozostałej zabudowy dowolna,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 3maksymalnie 45° lub dla istniejącej dowolny;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbielanych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 05.KD.L, 17.KD.D, 19.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z terenu 02.KD.KP
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.09.MU**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 09/1.1.E przeznaczony pod lokalizację stacji transformatorowej.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 17.KD.D, 19.KD.D;
- 2) dopuszcza się dostępność drogową z ciągu pieszego 02.KD.KP wyłącznie dla terenów nieposiadających dostępności z dróg 17.KD.D, 19.KD.D;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.10.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielania wewnętrznego 10/1.1.KDW przeznacza się dla dojazdu,
  - b) teren wydzielania wewnętrznego 10/1.2.KD.KP dla ciągu pieszego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,

- c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolne,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 19.KD.D oraz drogi wewnętrznej 10/1.1.KDW;
- 2) dopuszcza się zjazd z ciągów pieszych 01.KD.KP i 03.KD.KP wyłącznie dla terenów nieposiadających zjazdu z drogi 19.KD.D oraz drogi wewnętrznej 10/1.1.KDW;
- 3) dla dojazdu 10/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: jako ciąg pieszo jezdny bez wydzielania jezdni i chodnika;
- 4) dla ciągu pieszego 10/1.2.KD.KP ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolne;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.11.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust.5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 - ustalenia ogólne w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny ,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 17.KD.D, 19.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z ciągu pieszego 01.KD.KP wyłącznie dla terenów nieposiadających zjazdu z dróg 17.KD.D, 19.KD.D;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.



10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodnie z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

## **§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.12.MU**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.KDW przeznacza się dla dojazdu.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – dom mieszkalny, nr wpisu: PWKZ/5340/11/99/ 5697, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4;
- 3) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1;
- 4) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbielalnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 20.KD.D i 21.KD.D oraz dojazdu 12/1.1.KDW;
- 2) dopuszcza się zjazd z ciągu pieszego 01.KD.KP wyłącznie dla terenów nieposiadających zjazdu z dróg 20.KD.D i 21.KD.D oraz dojazdu 12/1.1.KDW;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.13.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,

- b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) zabudowa istniejąca w pierzei ul. Długiej pozostaje bez prawa rozbudowy, nadbudowy, skutkującej zwiększeniem wysokości budynku,
  - e) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - f) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 20.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z terenu 01.KD.KP;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

### **§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.14.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) zabudowa istniejąca w pierzei ul. Długiej i Rynku pozostaje bez prawa rozbudowy, nadbudowy, skutkującej zwiększeniem wysokości budynku,
  - e) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 20.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z terenu 01.KD.KP;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.15.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków - budynek Ratusza Miejskiego obecnie Muzeum, nr wpisu: WKZ/5340/1/98/57 8, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4;
- 3) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 4) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - c) zabudowa istniejąca w pierzei Rynku pozostaje bez prawa rozbudowy, nadbudowy, skutkującej zwiększeniem wysokości budynku,
  - d) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - e) kształt dachu dowolny,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 05.KD.L, 23.KD.D i 24.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

### § 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.16.MU

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) zabudowa istniejąca w pierzei Rynku pozostaje bez prawa rozbudowy, nadbudowy, skutkującej zwiększeniem wysokości budynku,
  - e) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny;
  - f) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbielanych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 09.KD.L, 26.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z terenu 01.KD.KP;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.17.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 17/1.1.E przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8;
- 4) w granicach terenu elementarnego znajduje się pomnik oznaczony symbolem na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 9.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:

- a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się zjazd na działkę: maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych:
- a) zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 20.KD.D i 26.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.18.UK**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usług kultu - kościół parafialny pw. Świętej Trójcy.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) zabytkowy obiekt kościoła parafialnego pw. Świętej Trójcy stanowi dominantę, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8 ust.1 pkt 1;
- 2) całość terenu znajduje się w ustalonym w planie systemie przestrzeni publicznych, oznaczonym symbolem na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków - parafialny kościół farny rzymskokatolicki pw. Świętej Trójcy wraz z otoczeniem, nr wpisu do rejestru: PWKZ.R.4190-34/443-5/2007, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4;



3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna zgodnie ze stanem istniejącym,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) gabaryty nowej zabudowy: zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z sakralnym wykorzystaniem terenu.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 20.KD.D;
- 2) z uwagi na funkcje nie obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w obszarze terenu elementarnego.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie dotyczy.

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

**§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.19.UP**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny usług publicznych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) funkcję mieszkaniową w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania parafii,
  - b) lokalizację funkcji związanych z zamieszkaniem zbiorowym,
  - c) lokalizację usług oświaty.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) całość terenu znajduje się w ustalonym w planie systemie przestrzeni publicznych dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8;

3) w granicach terenu zlokalizowane są dwa pomniki stanowiące dobro kultury współczesnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 9.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>,

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z sakralnym i rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 20.KD.D i 21.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

### **§ 36. Ustalenia dla terenu A.20.UH**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren targowiska miejskiego z parkingiem i zielenią publiczną;

- 1) zabudowę dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń do monitoringu powietrza oraz toalety publiczne.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) teren elementarny jest przestrzenią publiczną o dostępie ogólnym (tj. bez ograniczeń) dla ruchu pieszego;
- 2) całość terenu znajduje się w ustalonym w planie systemie przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 15%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 6 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia: 500m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów przeznaczonych na potrzeby targowiska, parkingu oraz obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 21.KD.D;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych: z uwagi na podstawowe przeznaczenie terenu jako parking - nie ustala się.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.21.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 06.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 70%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia: 400m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 07.KD.L, 06.KD.L i 21.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.22.UU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 07.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbielanych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi: 07.KD.L i 21.KD.D.
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 39. Ustalenia dla terenu A.23.UH**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren targowiska miejskiego z parkingiem i zielenią publiczną;
- 2) zabudowę dopuszcza się wyłączenie, jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu;
- 3) miejsca parkingowe dopuszcza się na całości terenu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;

- 2) część terenu leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz 8 ust. 3 pkt 1;
- 3) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** 1 linie zabudowy: zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,2, a dla kondygnacji nadziemnych 0,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 5%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 6 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 500m<sup>2</sup>.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów przeznaczonych na potrzeby targowiska, parkingu oraz obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i miejsc rekreacyjnych.

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

- 1) ustala się dostępność drogową poprzez istniejący zjazd zbiorczy z drogi 01.KD.G oraz z drogi 21.KD.D;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych: z uwagi na podstawowe przeznaczenie terenu jako parking - nie ustala się.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie nie dopuszcza się zagospodarowania tymczasowego.

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

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.24.MU

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 9,0 m,
  - b) ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,6 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, wyklucza się tzw. dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 3maksymalnie 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbielanych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 21.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.25.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 21.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.26.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 26/1.1.KDW przeznaczają się dla dojazdu.



## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 8 m od krawędzi jedni ulicy Wojska Polskiego (01.KD.G) zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się odstępstwa od tej linii po uzyskaniu zgody zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

## **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 20.KD.D, 26.KD.D oraz dojazdu 26/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 26/1.1.KDW ustala się:

- a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### § 43. Ustalenia dla terenu A.27.UP

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług publicznych;
- 2) na terenie dopuszcza się lokalizację:
  - a) funkcji związanych z obsługą turystyczną,
  - b) funkcji usług publicznych oraz usług towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu,
  - c) parkingu ogólnodostępnego.

##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości minimum 8 m od krawędzi jedni ulicy Wojska Polskiego (01.KD.G) zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się odstępstwa od tej linii po uzyskaniu zgody zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy minimalnie 4 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,

- d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°, kalenica równoległa do północno wschodniej granicy z terenem elementarnym A.28.MU;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

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

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizację zatoki autobusowej wzdłuż ulicy Wojska Polskiego.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 01.KD.G i 26.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.28.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 28/1.1.E przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości minimum 8 m od krawędzi jednej ulicy Wojska Polskiego (01.KD.G) zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się odstępstwa od tej linii po uzyskaniu zgody zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się obowiązujące linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
    - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
  - 4) gabaryty nowej zabudowy położonej wzdłuż obowiązujących linii zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
    - a) wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 16 m dla wydzielienia 28/5.1, a dla pozostałej części terenu minimalnie 6 m i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
    - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
    - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny;
    - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
  - 5) gabaryty nowej zabudowy położonej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 16 m dla wydzielienia 28/5.1, a dla pozostałej części terenu minimalnie 6 m i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
    - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
    - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
    - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
  - 6) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych: zabudowa lokalizowana we frontowej części działki budowlanej, wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy musi być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy sytuowanej w głębi działki;
  - 7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbielanych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 09.KD.L, 26.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce B – północnej i wschodniej**

##### **§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.01.MU**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna,

c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;

3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:

a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,

b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,

d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

1) ustala się dostępność drogową z dróg: 17.KD.D, 34.KD.D i 35.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowania może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.02.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

1) w sąsiedztwie dróg 04.KD.L, 15.KD.D zaliczonych do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;

2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,

c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;

3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:

a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,

b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne

c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,

d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową:
  - a) z istniejących zjazdów do nieruchomości zlokalizowanych przy drodze 04.KD.L,
  - b) z dróg 15.KD.D i 34.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### § 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.03.UP

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług publicznych;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 03/1.1.E przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej.

##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:

- 1) w sąsiedztwie drogi 15.KD.D zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 15.KD.D, 34.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.04.UP**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny usług publicznych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie dróg 04.KD.L, 15.KD.D zaliczonych do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.



## 9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 15.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

### § 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.05.UU

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) dla terenu wydzielienia 05/1.1 dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji – myjnia samochodowa,
  - b) teren wydzielienia wewnętrznego 05/1.2.E przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) część terenu leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych oraz w sąsiedztwie drogi 04.KD.L, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową na teren poprzez zorganizowane zjazdy z dróg: 04.KD.L,15.KD.D i 17.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.06.UU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie dróg 03.KD.L, 04.KD.L zaliczonych do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %;
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy: dla nowych obiektów maksymalnie 12,5 m, dla istniejących maksymalnie zgodnie ze stanem istniejącym,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: w granicach 35-45 °;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

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

- 1) ustala się dostępność drogową na teren poprzez zorganizowane zjazdy z drogi: 03.KD.L oraz drogi poza planem ul. Sikorskiego;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.07.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 07/1.1.KDW przeznacza się dla dojazdu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 03.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt .

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,

- d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°,
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z istniejących zjazdów do nieruchomości zlokalizowanych przy drodze 03.KD.L,
- 2) ustala się dostępność drogową z drogi 11.KD.D oraz drogi wewnętrznej 07/1.1.KDW;
- 3) dla dojazdu 07/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.08.UU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m, dla budowli maksymalnie 30 m;

- b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

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

- 1) ustala się dostępność drogową na teren poprzez zorganizowane zjazdy z drogi 11.KD.D oraz drogi wewnętrznej leżącej poza obszarem planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.09.UU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia 09/1.1.UK przeznacza się dla usług kultu;
- 3) dopuszcza się:
  - a) funkcję mieszkaniową w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania parafii,
  - b) lokalizację funkcji związanych z zamieszkaniem zbiorowym,
  - c) lokalizację usług oświaty;
- 4) na terenie wydzielenia 09/1.2 dopuszcza się lokalizację parkingu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) zabytkowy obiekt Kościoła parafialnego pw. Zmartwychwstania Pańskiego stanowi dominantę, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;
- 3) w sąsiedztwie dróg 03.KD.L, 04.KD.L, 05.KD.L, 10.KD.D zaliczonych do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków - Kościół parafialny pw. Zmartwychwstania Pańskiego, nr wpisu: PWKZ.R.4190-40/8314-5/2007/2008, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) od drogi 10.KD.D i dla wydzielenia 09/1.2 oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla pozostałej zabudowy zgodnie z warunkami konserwatora zabytków;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 dla wydzielenia 09/1.2:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 dla pozostałej części terenu elementarnego:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m, a dla kościoła parafialnego pw. Zmartwychwstania Pańskiego stanowiącego dominantę zgodnie ze stanem istniejącym,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dla wydzielenia 09/1.2 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki, dla pozostałej części terenu nie dopuszcza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 04.KD.L, 05.KD.L, 10.KD.D oraz drogi wewnętrznej 10/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.10.UU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.KDW przeznacza się dla dojazdu,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.2.E przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie dróg 04.KD.L, 10.KD.D zaliczonych do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 80%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu: nie ustala się,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 04.KD.L i 10.KD.D oraz drogi wewnętrznej 10/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.11.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;

2) w sąsiedztwie dróg 05.KD.L, 10.KD.D zaliczonych do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 80%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dwuspadowy z kalenicą równoległą od ulicy 05.KD.L,
  - e) kąt nachylenia połączy dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 05.KD.L oraz drogi 10.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.12.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.



## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) część terenu leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych oraz w sąsiedztwie drogi 10.KD.D, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren elementarny leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem: sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

## **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 05.KD.L, 17.KD.D i 10.KD.D;
- 2) obowiązują zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

## § 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.13.MW

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług, jako samodzielnej funkcji w parterach budynków,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni oraz urządzeń rekreacyjnych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.1.E przeznaczona się pod lokalizację stacji transformatorowej,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.2.G przeznaczona się dla garaży.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie dróg 01.KD.G, 03.KD.L, 05.KD.L, 16.KD.D zaliczonych do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla istniejącego budynku usługowego poza liniami zabudowy przy 16.KD.D dopuszcza się remonty bez prawa zmiany kubatury;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,5, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 4) gabaryty nowej zabudowy dla wydzielenia 13/1.2.G:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość zabudowy: maksymalnie 6,0 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
- 5) gabaryty nowej zabudowy dla pozostałej części terenu elementarnego z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy wielorodzinnej zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałej zabudowy maksymalnie 12,5 m,
  - b) ilość kondygnacji: dla zabudowy wielorodzinnej maksymalnie zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałej zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku: maksymalnie 0,5 m,

- d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 6) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową poprzez zorganizowane zjazdy z dróg: 05.KD.L i 16.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

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

### **§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.14.UP**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren usług publicznych;
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 03.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

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

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2;
- 2) dla oznaczonego na rysunku planu proponowanego pomnika przyrody obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2

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

- 1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu zespół i obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1 i 2;
- 3) w granicach terenu zlokalizowany jest pomnik stanowiący dobro kultury współczesnej, dla którego obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 9.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30%;
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
- a) wysokość zabudowy: dla budynków historycznych maksymalnie zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałych maksymalnie 6 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: stromy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 11.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.15.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:

- a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z istniejących zjazdów do nieruchomości zlokalizowanych przy drodze 01.KD.G;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.16.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G, zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;
- 3) dla obiektu stanowiącego zamknięcie osi widokowej oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
- a) wysokość zabudowy: minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 16,0 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z istniejącego zjazdu zlokalizowanego przy drodze 01.KD.G;
- 2) ustala się dostępność drogową z drogi 12.KD.D;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.17.UU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G, zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 %,

- c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 12.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.18.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,

d) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 35°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku.

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

1) ustala się dostępność drogową z drogi 13.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.19.G**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny garaży.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,0, a dla kondygnacji nadziemnych 1,0,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,

c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;

3) parametry zabudowy dla terenu:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m, przy czym obowiązuje jednakowa wysokość dla całego zespołu garaży,

b) kształt dachu: płaski;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dopuszcza się podziału, z wyjątkiem potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów, jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości przyległych.



8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

9. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:** ustala się dostępność drogową z drogi 13.KD.D.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### § 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.20.MW

##### 1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług jako samodzielnej funkcji w parterach budynków,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni oraz urządzeń rekreacyjnych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty o wartościach kulturowych, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku: maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połączy dachowych: maksymalnie 35°;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

**9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 12.KD.D i 13.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

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

**§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.21.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 9 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 600 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 12.KD.D i 13.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowania może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

## **§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.22.MN**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług jako lokali wbudowanych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 9,0 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,6 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: płaski;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400 m<sup>2</sup> dla każdego segmentu.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 12.KD.D i 13.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### § 67. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.23.MN

##### 1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.1.PK przeznacza się dla parkingu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunku planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy maksymalnie: 9,0 m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,6 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie dopuszcza się.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

##### 9. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 13.KD.D;
- 2) wyznacza się orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczonego symbolem na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### § 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.24.MU

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - minimalna 0,
    - dla wydzielania 24/5.1: maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
    - dla pozostałego terenu: maksymalna 3, a dla kondygnacji nadziemnych 2,0,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy: dla wydzielania 24/5.1 maksymalnie 15 m, a dla pozostałej części terenu maksymalnie 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 35°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 13.KD.D i 14.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowania może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.25.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) teren leży w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy: wysokość zabudowy minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 12,5 m do kalenicy dachu,
  - b) ilość kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 05.KD.L, 16.KD.D i 18.KD.D oraz ciągu pieszego 01/1.1.KDW dla zabudowy graniczącej;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.26.UP**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny usług publicznych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) dla obiektu stanowiącego dominantę, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) część terenu leży w obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego o nr AZP 16-38/12, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7;
- 4) w granicach terenu zlokalizowany jest pomnik stanowiący dobro kultury współczesnej, dla którego obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 9.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 5, a dla kondygnacji nadziemnych 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy: dla wydzielienia 26/5.1 maksymalnie 15 m, a dla pozostałej części terenu maksymalnie 12,5 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 600 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 14.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.27.UP**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny usług publicznych.
- 2) dopuszcza się:
  - a) funkcje usług komercyjnych, jako towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu, stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu, przy czym powierzchnia pojedynczego lokalu usługowego nie może stanowić więcej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację parkingu,
  - c) budowę garażu wielostanowiskowego dla samochodów osobowych;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

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

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2;
- 2) dla oznaczonego na rysunku chronionego szpaleru drzew obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 7.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 3,5 m mierzona od rzędnej istniejącego parkingu tj. ok 161 m n.p.m.,



- b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: płaski lub jednospadowy,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 10 °;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- a) sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.,
- b) obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację zjazdu z drogi 01.KD.G;
- 2) ustala się dostępność drogową z drogi 14.KD.D;
- 3) obowiązuje zapewnienie 95 miejsc parkingowych o dostępie ogólnym;
- 4) dla nowych budynków ilość miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

### **§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.28.ZP**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zieleni publicznej;
- 2) z zastrzeżeniem § 10 ust. 7 dopuszcza się:
  - a) funkcje sportowo - rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu takich jak: amfiteatr, ścieżki piesze i edukacyjne, drogi rowerowe, tor dla rowerów górskich, tor saneczkowy, lodowisko, boiska, place do jazdy na rolkach, itp.,
  - b) możliwość realizacji obiektów kubaturowych związanych z obsługą zespołów rekreacyjnych, tj. gastronomia, wypożyczalnia sprzętu sportowego, sanitariaty, obiekty socjalne dla przeznaczenia terenu, obiekty związane z organizacją imprez plenerowych,
  - c) lokalizację miejsc parkingowych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 28/1.1.E przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5,
  - b) tablic informacyjnych służących podstawowemu przeznaczeniu terenu;
- 2) w sąsiedztwie drogi 02.KD.Z zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

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

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.;
- 2) dla oznaczonego na rysunku lokalnego korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3.

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

- 1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) część terenu leży w obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego o nr AZP 16-38/12, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,1,
  - b) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, dla amfiteatru maksymalnie 500 m<sup>2</sup>, dla pozostałych maksymalnie 50 m<sup>2</sup> dla jednego budynku,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% terenu;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt.5:
  - a) wysokość zabudowy: dla amfiteatru maksymalnie 10,5 m, dla pozostałej maksymalnie 6 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** teren leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 14.KD.D, z drogi 13.KD.D przez wydzielanie 23/1.1.PK oraz poprzez teren B.26.UP;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 15 ust. 4;
- 3) wyznacza się orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczonego symbolem na rysunku planu.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

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

#### **§ 73. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.29.UU**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) dla terenu wydzielania wewnętrznego 29/1.1.ZP ustala się zagospodarowanie w formie zieleni publicznej z możliwością lokalizacji miejsc parkingowych,

- b) teren wydzielenia wewnętrznego 29/1.2.KD.KP przeznacza się dla ciągu pieszego,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego 29/1.3.E przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dwuspadowe i wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: w granicach 35 ° -45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 600 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- a) sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.,
- b) obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

## **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z jednego zorganizowanego zjazdu z drogi 01.KD.G oraz drogi 14.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

## § 74. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.30.MU

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, a dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dwu lub wielospadowy,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: w granicach 35 ° -45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 14.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem

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

## § 75. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.31.ZP

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zieleni publicznej;

2) dopuszcza się:

- a) funkcje sportowo - rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu takich jak: ścieżki piesze i rowerowe, lodowisko, boiska, place do jazdy na rolkach, itp.,
- b) możliwość realizacji obiektów kubaturowych wyłącznie dla funkcji obsługujących zespoły rekreacyjne, tj. gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowego, węzły sanitarne, obiekty socjalne dla przeznaczenia terenu, obiekty związane z organizacją imprez plenerowych,
- c) lokalizację parkingów.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 2) w sąsiedztwie drogi 02.KD.Z zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

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

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2;
- 2) dla oznaczonego na rysunku lokalnego korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,1,
  - b) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie 50 m<sup>2</sup>,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90% terenu z czego połowę przeznaczają się pod zadrzewienia;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość dla zabudowy: maksymalnie 6 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenu.

## **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z ulicy Dworcowej leżącej poza obszarem planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

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

## § 76. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.32.MU

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 32/1.1.KD.KP przeznacza się dla ciągu pieszego.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie dróg 01.KD.G i 02.KD.Z zaliczonych do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycinkę zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy: dla wydzielenia 32/5.1 maksymalnie 14 m, a dla pozostałej części terenu maksymalnie 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dwuspadowy lub wielospadowy wzdłuż ulic 02.KD.Z, 08.KD.L i 27.KD.D dla pozostałych dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

8. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

### 9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 08.KD.L i 27.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z drogi 02.KD.Z;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowania może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### § 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.33.MU

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 70%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy: nowych obiektów maksymalnie 12,5 m, a dla istniejących maksymalnie zgodnie ze stanem istniejącym,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dwuspadowy lub wielospadowy wzdłuż ulic 01.KD.G, 08.KD.L i 27.KD.D,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: w granicach 35 ° -45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 08.KD.L i 27.KD.D oraz istniejących zjazdów z drogi 01.KD.G;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem

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

**§ 78.** Ustalenia szczegółowe dla terenu B.34.MU

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 34/1.1.ZP ustala się zagospodarowanie w formie zieleni publicznej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 34/1.2.KDW przeznaczony jest dla dojazdu;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego 34/1.3.E przeznaczony jest pod lokalizację stacji transformatorowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 28.KD.D zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8;
- 4) w granicach terenu zlokalizowane są pomniki stanowiące dobro kultury współczesnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 9.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,8, a dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 70%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i § 16 ust. 8 pkt 5:
  - a) wysokość zabudowy: dla terenu położonego w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego maksymalnie 12,5 m, a dla pozostałej części terenu maksymalnie 14 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;



4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) ustala się dostępność drogową z dróg 08.KD.L i 28.KD.D oraz dojazdu 34/1.2.KDW i dróg poza granicami planu;

2) dla dojazdu 34/1.2.KDW ustala się:

a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,

b) urządzenie: dowolna;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

### **§ 79. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.35.UU**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy usługowej;

2) wyklucza się usługi publiczne i usługi turystyki.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;

2) w sąsiedztwie drogi 28.KD.D zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;

3) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0, a dla kondygnacji nadziemnych 0,8,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 70%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
- a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 28.KD.D i drogi poza granicami planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 80. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.36.MN.**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, dom spokojnej starości, klasztor.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 8.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** 1 linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0, a dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
- a) wysokość zabudowy maksymalnie: 9,0 m,
  - b) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,6 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: główne połacie dachu dwuspadowe,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 500 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową z dojazdu 37/1.2.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem

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

### **§ 81. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.37.MU**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się dla zabudowy wielorodzinnej maksymalnie 6 lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem ust. 8 pkt. 3;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzieł wewnątrznych 37/1.1.KDW i 37/1.2.KDW przeznacza się dla dojazdów.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 28.KD.D zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) część terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0, a dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

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

- 1) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczenia zabudowy z uwagi na sąsiedztwo cmentarza. Obowiązują ograniczenia zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 3) dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową o więcej niż 6 lokalach mieszkalnych wyłącznie po zapewnieniu dostępności drogowej niezależnej od ul. Kaplicznej.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 28.KD.D, z dojazdów 37/1.1.KDW i 37/1.2.KDW oraz drogi poza granicami planu;
- 2) dla dojazdów 37/1.1.KDW i 37/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie dowolne;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 82. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.38.MU**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5 pkt 2;
- 2) w sąsiedztwie drogi 01.KD.G zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4, a dla kondygnacji nadziemnych 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 08.KD.L, 36.KD.D oraz istniejących zjazdów z drogi 01.KD.G;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

## Rozdział 5.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce C – zachodniej

#### § 83. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.01.MN.

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług jako lokali wbudowanych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8, a dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy maksymalnie: 9,0 m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie dopuszcza się.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

##### 9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 31.KD.D oraz drogi przy granicy z planem;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### § 84. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.02.MW

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług w parterach budynków,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni oraz urządzeń rekreacyjnych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,8, a dla kondygnacji nadziemnych 1,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy: maksymalnie zgodnie ze stanem istniejącym,
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku: maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu: płaski;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie dopuszcza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dopuszcza się dowolny podział dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów i potrzeb infrastruktury technicznej.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową poprzez zorganizowane zjazdy z drogi 31.KD.D i z drogi przy granicy z planem;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

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

### **§ 85. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.03.MU**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 06.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,0, a dla kondygnacji nadziemnych 2,0,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie: 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek minimalna powierzchnia: 400 m<sup>2</sup>.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 06.KD.L ,31.KD.D oraz dojazdu 04/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

§ 86. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.04.MU



### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 04/1.1.KDW przeznaczają się dla dojazdu.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 06.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3, a dla kondygnacji nadziemnych 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie: 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 30°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się, dla nowo wydzielanych działek wielkość: dowolną.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dojazdu 04/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 04/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowania może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 87. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.05.MW**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług jako samodzielnej funkcji w parterach budynków,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni oraz urządzeń rekreacyjnych;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.G przeznacza się dla garaży.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 06.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,0, a dla kondygnacji nadziemnych 1,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% przy czym dla wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.G dopuszcza się dowolny,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%, przy czym dla wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.G dopuszcza się 100%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 dla wydzielenia 05/1.1.G:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m, przy czym obowiązuje jednakowa wysokość dla całego zespołu garaży,
  - c) kształt dachu: dowolny;
- 4) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 dla pozostałej części terenu elementarnego:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy wielorodzinnej zgodnie ze stanem istniejącym, dla nowej zabudowy maksymalnie 12,5 m,
  - b) ilość kondygnacji: dla zabudowy wielorodzinnej zgodnie ze stanem istniejącym, dla nowej zabudowy maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku: maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się, dla nowo wydzielanych działek, wielkość dowolną.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

1) ustala się dostępność drogową z drogi 33.KD.D, drogi przy granicy z planem oraz z istniejących zjazdów z drogi 06.KD.L;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

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

### **§ 88. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.06.MU**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielen wewnętrznych 06/1.1.KDW i 06/1.2.KDW przeznacza się dla dojazdów;

3) za zgodną z planem uznaje się istniejącą w granicach terenu funkcję obsługi komunikacji (8 Marca 18a).

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;

2) w sąsiedztwie drogi 06.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,0, a dla kondygnacji nadziemnych 1,0,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,

c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;

3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:

- a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie: 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 29.KD.D, dojazdów 06/1.1.KDW i 06/1.2.KDW oraz z istniejących zjazdów zlokalizowanych przy drodze 06.KD.L;
- 2) dla dojazdów 06/1.1.KDW i 06/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem

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

#### **§ 89. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.07.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,6, a dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

- b) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu dla nowej zabudowy maksymalnie 0,6 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: zgodnie ze stanem istniejącym dla nowej zabudowy główne połacie dachu dwuspadowe,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: zgodnie ze stanem istniejącym lub dla nowej zabudowy do 35°,
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, a dla zabudowy gospodarczej i garaży zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej minimum 300 m<sup>2</sup> dla każdego segmentu;

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 29.KD.D oraz dróg wewnętrznych 06/1.1.KDW i 06/1.2.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 90. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.08.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,0, a dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu: maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek minimalna powierzchnia: 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację szklarni związanych z istniejącym użytkowaniem terenu zgodnie z ust. 10 pkt. 1.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 29.KD.D oraz z istniejących zjazdów zlokalizowanych przy drodze 37.KD.Z;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenu związane z produkcją ogrodnictw do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 91. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.09.MW**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług jako samodzielnej funkcji w parterach budynków,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni oraz urządzeń rekreacyjnych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,0, a dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy wielorodzinnej maksymalnie zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałej zabudowy maksymalnie 12,5 m,

- b) ilość kondygnacji: dla zabudowy wielorodzinnej zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałej zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku: maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi 29.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

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

### **§ 92. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.10.MU**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 10/1.1.KDW przeznaczony dla dojazdu.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 06.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,0, a dla kondygnacji nadziemnych 1,0,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
- a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>;

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 06.KD.L, 29.KD.D oraz dojazdu 10/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 10/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 93. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.11.MU**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) dla wydzielenia wewnętrznego 11/1.1 dopuszcza się istniejące użytkowanie związane z funkcją obsługi komunikacji,
  - b) teren wydzielen wewnętrznych 11/1.2.KDW i 11/1.3.KDW przeznaczają się dla dojazdów;
- 3) za zgodną z planem uznaje się istniejącą w granicach terenu myjnię samochodową (działka nr 117/25).

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

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



- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,6, a dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 40%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg 29.KD.D, 32.KD.D, dróg wewnętrznych 11/1.2.KDW, 11/1.3.KDW oraz z istniejących zjazdów zlokalizowanych przy drodze 37.KD.Z;
- 2) dla dojazdów 11/1.2.KDW i 11/1.3.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 94. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.12.MU.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzieł wewnątrznych 12/1.1.KDW i 12/1.2.KDW dla dojazdów.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) w sąsiedztwie drogi 06.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,6, a dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 9,0 m,
  - b) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,6 m,
  - d) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: główne połacie dachu dwuspadowe,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;

**9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu**

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 06.KD.L, 29.KD.D, 32.KD.D, z dróg wewnętrznych 10.1.1.KDW, 11/1.3.KDW, 12/1.1.KDW i 12/1.2.KDW oraz z drogi 01.KD.G poprzez dojazd 11/1.2.KDW;
- 2) dla dojazdów 12/1.1.KDW i 12/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 95. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.13.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 06.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,6, a dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %;
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 40%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połączy dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 06.KD.L, 32.KD.D oraz istniejących zjazdów z drogi 37.KD.Z;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 96. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.14.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) za zgodną z planem uznaje się istniejącą w granicach terenu funkcję obsługi komunikacji (ul. Wojska Polskiego 10a).

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 06.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,6, a dla kondygnacji nadziemnych 1,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 40%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połączy dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z dróg: 06.KD.L, 33.KD.D oraz z istniejących zjazdów z drogi 37.KD.Z;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

**§ 97. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.15.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 2) w sąsiedztwie drogi 07.KD.L zaliczonej do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) część terenu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,0, a dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 40%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 12,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dwuspadowe i wielospadowe,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w odległości 1,5 m i bezpośrednio przy granicy działki .

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

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

- 1) z istniejących zjazdów zlokalizowanych przy drodze 01.KD.G oraz z drogi 07.KD.L i 33.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem

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

§ 98. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.16.UU

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust; 5.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,0, a dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 40%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie: 0,5 m,
  - c) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z terenem C.17.UP.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się, dla nowo wydzielanych działek, wielkość dowolną.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi: 33.KD.D oraz z istniejących zjazdów z drogi 07.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

#### **§ 99. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.17.UP**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny usług publicznych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) usługi kultu wraz z klasztorem jako funkcją zamieszkania zbiorowego,
  - b) funkcję mieszkaniową w zakresie niezbędnym dla usług kultu.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;

2) w sąsiedztwie dróg 06.KD.L i 07.KD.L zaliczonych do systemu przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:** na zasadach ogólnych.

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

- 1) teren leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1;
- 3) w granicach terenu zlokalizowany jest pomnik stanowiący dobro kultury współczesnej dla którego obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 9.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8 a dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 %,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalnie 30%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 6:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie: 10,5 m,
  - b) kształt dachu dla budynków w pierzei dróg publicznych: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połąci dachowych: maksymalnie 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z terenem C.16.UU.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku oraz kultu religijnego.

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

- 1) ustala się dostępność drogową z drogi: 33.KD.D oraz z istniejących zjazdów z dróg 06.KD.L i 07.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

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

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dla systemu komunikacji**

**§ 100.** Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.G

**1. Przeznaczenie terenu:** droga publiczna wojewódzka nr 214 – klasa G (główna) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 3,5 m;
- 4) elementy wyposażenia: ścieżka rowerowa;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania skanalizowane zgodnie z organizacją ruchu.

**3. Inne ustalenia:**

- 1) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) część drogi zgodnie z rysunkiem planu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 3) część drogi zaliczona jest do systemu przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej;

**4. Stawka procentowa:** nie dotyczy, całość terenu elementarnego pozostaje w istniejącym użytkowaniu  
**§ 101.** Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.Z

**1. Przeznaczenie terenu:** droga publiczna wojewódzka nr 221 – klasa Z (zbiorcza) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 3,5 m;
- 4) elementy wyposażenia: ścieżka rowerowa;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania skanalizowane zgodnie z organizacją ruchu.

**3. Inne ustalenia:**

- 1) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) droga zgodnie z rysunkiem planu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 3) część drogi zaliczona jest do systemu przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1;
- 4) część drogi zgodnie z rysunkiem planu leży w obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego o nr AZP 16-38/12, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7;
- 5) część drogi zgodnie z rysunkiem planu leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) dopuszcza się lokalizację kładki pieszej nad drogą;
- 7) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust 5.

**4. Stawka procentowa:** nie dotyczy, całość terenu elementarnego pozostaje w istniejącym użytkowaniu.  
**§ 102.** Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.KD.L- 09.KD.L

**1. Przeznaczenie terenu:** droga publiczna gminna – klasy L (Lokalna) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**



- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa na odcinku o szerokości 12,5 m, dla pozostałego odcinka drogi dowolna;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,75 m na odcinku o szerokości 12,5 m, dla pozostałych odcinków dowolny;
- 4) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik co najmniej jednostronnie na odcinku o szerokości 12,5 m, dla pozostałego odcinka drogi dowolnie,
  - b) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykle zgodnie z organizacją ruchu.

### **3. Inne ustalenia:**

- 1) część dróg zgodnie z rysunkiem planu leży w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) część dróg zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8;
- 3) drogi 03.KD.L, 04.KD.L, 06.KD.L, 07.KD.L zaliczone są do systemu przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1;
- 4) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy, całość terenu elementarnego pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

### **§ 103. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.KD.D - 36.KD.D**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) droga publiczna gminna – klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 31/1.1.E w terenie elementarnym 31.KD.D przeznaczają się pod lokalizację stacji transformatorowej,
  - b) dla wydzielenia 31/1.1.E gabaryty nowej zabudowy zgodnie z § 16 ust. 8 pkt 5.

#### **2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: dowolny;
- 3) elementy wyposażenia: dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających, miejsca parkingowe oraz elementy małej architektury;
- 4) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykle zgodnie z organizacją ruchu.

#### **3. Inne ustalenia:**

- 1) drogi 12.KD.D i 13.KD.D zgodnie z rysunkiem planu leżą w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 13;
- 2) część dróg zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;

- 3) część dróg znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8;
  - 4) drogi 10.KD.D, 15.KD.D, 16.KD.D, 28.KD.D zaliczone są do systemu przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1;
  - 5) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5.
  - 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
  - 7) ustala się wymagania dotyczące lokalizacji na terenach ulic i placów urządzeń związanych z handlem i usługami:
    - a) ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane tylko bezpośrednio przy frontowej ścianie lokalu gastronomicznego; szerokość ogródka gastronomicznego nie może przekroczyć szerokości budynku w którym znajduje się lokal, a jego głębokość nie może przekroczyć 4 m,
    - b) szerokość ciągłego pasa ulicznego dla przejścia i przejazdu, wolna od urządzeń związanych z handlem i usługami musi wynosić co najmniej 3,5 m.
4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy, całość terenu elementarnego pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 104. Ustalenia szczegółowe dla terenu 37.KD.Z

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna gminna – klasa Z (zbiorcza) w terenie zabudowanym.

##### 2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 3,5 m;
- 4) elementy wyposażenia: nie ustala się;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania skanalizowane zgodnie z organizacją ruchu.

##### 3. Inne ustalenia:

- 1) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych w liniach rozgraniczających drogi.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy, całość terenu elementarnego pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 105. Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 01.KD.KP

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) plac miejski stanowiący wydzielenie wewnętrzne 01/1.1. wraz z ciągiem pieszym - stanowiące drogę publiczną gminną;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego pod Rynkiem.

##### 2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) urządzony jako ciąg pieszy, dla którego obowiązuje realizacja nawierzchni jako obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 3) dostępność:
  - a) dostęp ogólny (w rozumieniu planu),
  - b) niedostępne dla ruchu samochodowego (z wyjątkiem służb miejskich i taxi oraz pojazdów zaopatrzenia określonych zgodnie z warunkami odrębnymi) i stanowi strefę ruchu pieszego.

##### 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się, np. pomnik, fontanna, meble uliczne;

- 2) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

#### **4. Inne ustalenia:**

- 1) ciąg pieszy leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8;
- 3) teren położony w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1;
- 4) w granicach terenu zlokalizowane są dwa pomniki stanowiące dobro kultury współczesnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 9.
- 5) lokalizację nośników reklamowych dopuszcza się zgodnie z § 8 ust. 5;
- 6) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

**5. Stawka procentowa:** nie dotyczy, całość terenu elementarnego pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### **§ 106. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.KP i 03.KD.KP**

**1. Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszy - stanowiący drogę publiczną gminną.

#### **2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) urządzony jako ciąg pieszy, dla którego obowiązuje realizacja nawierzchni jako obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu);
- 3) dostępność:
  - a) dostęp ogólny (w rozumieniu planu),
  - b) niedostępne dla ruchu samochodowego (z wyjątkiem służb miejskich i taxi oraz pojazdów zaopatrzenia określonych zgodnie z warunkami odrębnymi) i stanowią strefę ruchu pieszego.

#### **3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: obowiązuje opracowanie jednolitej aranżacji ciągu pieszego, z małą architekturą, zielenią i jednolitym oświetleniem;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, nie dotyczy przy wykorzystaniu terenu ulicy dla krótkotrwałych imprez;
- 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się przy wkomponowaniu i zachowaniu aranżacji ciągu pieszego;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

#### **4. Inne ustalenia:**

- 1) ciąg pieszy leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) teren znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 8;
- 3) ciągi piesze leżą w obszarze systemu przestrzeni publicznych, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte § 11 pkt 2 i 3 oraz § 8 ust. 3 pkt 1
- 4) lokalizację nośników reklamowych dopuszcza się zgodnie z § 8 ust. 5;

5) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, tj. nieobudowanych, rozbieralnych straganów oraz tymczasowych obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami tj. jarmarki, kiermasze, koncerty itp.

**5. Stawka procentowa:** nie dotyczy, całość terenu elementarnego pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### **§ 107. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.KP**

**1. Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszy.

**2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) urządzony jako ciąg pieszy, dla którego obowiązuje realizacja nawierzchni jako obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu);
- 3) dostępność: dostęp ogólny (w rozumieniu planu).

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: obowiązuje opracowanie jednolitej aranżacji ciągu pieszego, z małą architekturą, zielenią i jednolitym oświetleniem;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się przy wkomponowaniu i zachowaniu aranżacji ciągu pieszego;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się, z zachowaniem chodników o szerokości minimum 2 m.

**4. Inne ustalenia:**

- 1) ciąg pieszy leży w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) lokalizację nośników reklamowych dopuszcza się zgodnie z § 8 ust. 5;
- 3) obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Stawka procentowa:** nie dotyczy, całość terenu elementarnego pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

### **Rozdział 7. Przepisy końcowe**

**§ 108. 1.** Na obszarze objętym niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy uchwał:

- 1) uchwały Nr XLIV/295/98 z dnia 22 kwietnia 1998 r. m.p.z.p. działek nr: dz. 32/4 obręb 11 przy ulicy Wojska Polskiego; dz. 177/5, cz. dz. 181/3, dz. 159/6, cz. dz. 30/4 i dz. 30/5 obręb 7 przy ulicy Wojska Polskiego (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 1998 r. Nr 36, poz. 138).
- 2) uchwały Nr VIII/29/99 z dnia 3 lutego 1999 r. m.p.z.p. działek nr: 117/20, dz. 117/21, dz. 117/30 i dz. 117/29 obręb 7 przy ul. Wojska Polskiego (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 1999 r. Nr 89, poz. 487).
- 3) uchwały Nr XXII/185/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r. m.p.z.p. fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego części działki nr 32/4 obręb 11 na terenie miasta Kościerzyna (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 65, poz. 394).
- 4) uchwały Nr XXII/186/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r. m.p.z.p. fragmentów miasta Kościerzyna dotyczących m. in. terenu działek nr: dz. nr 96/1 obręb 4 i 255/4 obręb 5, dz. nr 177/5 obręb 7 (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 65, poz. 395).
- 5) uchwały Nr XXXII/255/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r. m.p.z.p. fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek nr: 35/6, 28/4 obręb 7 na terenie miasta Kościerzyna (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r., Nr 33, poz. 352).
- 6) uchwały Nr XXIX/207/04 z dnia 29 września 2004 r. m. p. z. p. dla działki nr 89/3 obręb 4 przy ul. Dworcowej (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. Nr 25, poz. 498).
- 7) uchwały Nr XLII/338/2001 z dnia 17 października 2001 m.p.z.p. fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego m. in. terenu działek nr: 220/1 obręb 11 – ul. Miodowa (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 21, poz. 536).

8) uchwały Nr XXIX/206/04 z dnia 29 września 2004 r. m. p. z. p. dla działek nr: 222/1 i 225/9 obręb 11 przy ulicy Miodowej w Kościerzynie (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. Nr 25, poz. 497).

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



## **ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLVI/321/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”.

Zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazały się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kościerzyna,
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kościerzyna.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2016 r. do 8 lipca 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 8 lipca 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020, poz. 293) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 22 lipca 2016 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 22 lipca 2020 r. wpłynęły dwa pisma z uwagami do projektu.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 lutego 2020 r. do 13 marca 2020 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 13 marca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2020, poz. 293) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 27 marca 2020 r.

W ustawowym terminie po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 27 marca 2020 r. wpłynęły dwa pisma z uwagami do projektu.

Na podstawie art. 17 pkt. 14, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościerzyna przedstawił Radzie Miasta Kościerzyna uchwałę w sprawie planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miasta Kościerzyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Lista nieuwzględnionych uwag do planu:

1. pismo osoby prywatnej (nr 1 w wykazie uwag nr 1) z dnia 21.07.2016 r. z uwagami: o umożliwienie wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej mniejszych niż wynika to z ustalonej minimalnej wielkości w planie oraz o możliwości bilansowania miejsc parkingowych poza granicami inwestycji.

### **Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:**

odrzuca uwagi, jako bezzasadne.

### **UZASADNIENIE**

Uwaga o możliwości wydzielania działek mniejszych niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla terenów pod infrastrukturę i drogi jest bezzasadna, ponieważ stosowny zapis znajduje się w § 12 ust. 2 pkt.1.

Uwaga o możliwości bilansowania miejsc parkingowych poza obszarem inwestycji również jest bezzasadna, ponieważ stosowny zapis znajduje się w § 15 ust. 4 pkt. 2.

2. pismo osób prywatnych (nr 1 w wykazie uwag nr 2) z dnia 18.03.2020 r. z uwagą o dopuszczenie dowolnych dachów na terenie działki nr 101/1 (teren C10.MU).

**Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:**

odrzuca uwagę.

**UZASADNIENIE**

Rada Miasta odrzuca uwagę o dopuszczenie na terenie C.10.MU dachów dowolnych. Teren położony jest w sąsiedztwie ul. 8 Marca, po jej południowej stronie. W tym rejonie, w pierzei ww. ulicy w większości występują dachy skośne dwuspadowe, o kątach nachylenia maksymalnie 45 stopni. Występują też inne dachy, ale są w mniejszości. Zgodnie z ustaleniami planu przyjęto, że dachy powinny być dwuspadowe, czyli w typie przeważającej zabudowy istniejącej. Dając jednocześnie dużą możliwość kąta nachylenia połąci do 45 stopni.

Teren znajduje się w obszarze zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, która obejmuje historyczny układ i strukturę przestrzenną. Zgodnie z ustaleniami planu na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się zasady ochrony w tym m.in: charakter obiektów budowlanych oraz wszystkich innych elementów zagospodarowania należy zharmonizować z formami wartościowych obiektów historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, pod względem zasad podziałów płaszczyzn i brył, proporcji wymiarów, pochylenia i układu dachów, rozwiązań gzymsów i innych detali, kolorystyki, zastosowania materiałów itp. Przyjęte ustalenia planu zostały uzgodnione m.in. przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

3. pismo osób prywatnych (nr 2 w wykazie uwag nr 2) z dnia 18.03.2020 r. z uwagą o zmianę parametrów zabudowy i dopuszczenie powierzchni zabudowy maksymalnie 50% na terenie działek nr 117/20, 117/21, 117/22 (teren C.11.MU i C.12.MU).

**Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:**

odrzuca uwagę.

**UZASADNIENIE**

Dla wszystkich terenów od strony ul. Wojska Polskiego w jednostce „C” ustalona została maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%. Takie parametry odpowiadają w większości istniejącej zabudowie. Przyjęte ustalenia nawiązują, zatem do charakterystycznych parametrów zabudowy w sąsiedztwie.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Helena Kaszubowska-Nitz**



**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU**  
**INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ**  
**ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Załącznik dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLVI/321/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”.

**I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię cieplną,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg gminnych.**

W związku z opracowaniem planu nie przewiduje się przeznaczenia nowych terenów pod lokalizację dróg gminnych. W planie zostają podtrzymane rezerwacje istniejących dróg. W granicach planu, jako drogi publiczne przewiduje się realizację lub modernizację następujących dróg:

- 1) drogi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym:
  - a) droga gminna – 37.KD.Z tj. ul. Wojska Polskiego – droga klasy „Z” zbiorcza;
  - b) droga gminna – 03.KD.L tj. ul. Wybickiego i Strzelecka – droga klasy „L” lokalna;
- 2) drogi publiczne o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne:
  - a) drogi gminne klasy „L” lokalne oznaczone na rysunku planu, jako: 04.KD.L – 09.KD.L,
  - b) drogi gminne klasy „D” dojazdowe oznaczone na rysunku planu, jako: 10.KD.D – 36.KD.D,

c) ciągi piesze „KP” oznaczone na rysunku planu, jako 01.KD.KP, 02.KD.KP, 03.KD.KP, 04.KD.KP, 29/1.2.KD.KP, 32/1.1.KD.KP; Za realizację i utrzymanie ww. dróg odpowiada Miasto Kościerzyna. Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

### **III. Uzbrojenie terenu**

W związku z ustaleniami planu miejscowego nie są planowane nowe założenia i inwestycje w rozbudowie sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej w stosunku do stanu istniejącego. Nie ma również nowych założeń w stosunku do rozbudowy sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej.

Nie przewiduje się nowych wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej będących skutkiem uchwalenia przedmiotowego planu w stosunku do stanu istniejącego.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- a) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą sieć,
- b) ewentualna rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej dla terenów niezainwestowanych następować będzie w oparciu o istniejącą sieć w przyległych drogach.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków.

#### **Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:**

zakłada się odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej niezależnej od sieci kanalizacji deszczowej systemu odwodnienia drogi wojewódzkiej.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej realizowane są:

1. ze środków budżetowych miasta,
2. istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta).

#### **Zaopatrzenie w ciepło:**

na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych.

#### **Zaopatrzenia w energię elektryczną:**

obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia.

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Helena Kaszubowska-Nitz**

## Uzasadnienie

do uchwały Nr XXIV/..../20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”.

### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU I PRZYJĘTYCH ROZWIĄZANIACH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały Nr XLVI/321/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto”.

Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar o powierzchni około 62,9 ha i stanowią:

a) od zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działki 35/5, 35/19 i 33 obręb 07 następnie wzdłuż działki 1398 obręb 06,

b) od północy – wzdłuż południowej granicy działki 1271 obręb 06, północnej granicy działki 1275/2 i 270/16 obręb 06, wzdłuż ulicy Staszica do działki 273/33 i 273/32 następnie wzdłuż ulicy 8 Marca i Miodowej do ulicy Różanej, Marii Skłodowskiej-Curie i Władysława Sikorskiego, następnie wzdłuż północnej granicy działek 292 i 290/4 obręb 05 oraz wzdłuż ulicy Strzeleckiej, dalej południową i wschodnią granicą działki 264/1, 248/11 obręb 05, następnie północną granicą działek 247/7, 247/3 i 41 obręb 05, wzdłuż ulicy Wybickiego,

c) od wschodu – wschodnia granica działek 110 i 70/19 obręb 04 do ulicy Wojska Polskiego następnie wschodnia granica działek 471 obręb 04 i dalej 9/1, 10/1, 12/3, 13/4, 14/1, 16/7, 17, 18/1, 19/3 obręb 09,

d) od południa – wzdłuż południowej granicy działki 19/3, 19/2 następnie wzdłuż ulicy Kaplicznej, Młyńskiej i Wojska Polskiego.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części miasta Kościerzyna „Stare Miasto” jest ustalenie warunków i standardów kształtowania zabudowy, zasad zagospodarowania przestrzennego, które pozwolą na przyspieszenie procesów inwestycyjnych zapewniając prawidłową obsługę komunikacyjną i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego wynikało z konieczności ujednoczenia koncepcji przestrzennej tego obszaru.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego definiuje się w planie miejscowym poprzez określenie typów stref funkcjonalnych dla zagospodarowania lokalizowanego na obszarze objętym planem.

Wyróżnia się następujące rodzaje terenów o różnym przeznaczeniu:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej. Każda z funkcji może być lokalizowana niezależnie.

3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z niezbędnymi dla zabudowy mieszkaniowej obiektami i urządzeniami. Dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków nie obniżających standardu warunków mieszkaniowych,

4) **UU** – tereny zabudowy usługowej gdzie zakłada się dla:

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

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

c) rzemiosło usługowe – jak na przykład szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu oraz inne

działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,

5) **UP** – tereny usług publicznych – jak usługi: kultu, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości,

6) **UK** – tereny usług kultu,

7) **UH** – teren targowiska miejskiego,

8) **ZP** – tereny zieleni publicznej.

Przyjęte w planie rozwiązania nie są sprzeczne z polityką Gminy Miejskiej Kościerzyna w zakresie planowania przestrzennego i kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

## II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Wprowadzono obowiązek kształtowania przestrzeni przy uwzględnieniu elementów zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania systemu przestrzeni publicznych miasta. Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące ogrodzeń, nośników reklamowych jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej. Wprowadzono ustalenia w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt 3):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną vegetację) czy szpalerów zieleni wysokiej.

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt. 4):

Część obszaru objętego granicą planu znajduje się obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych – jest to zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., nr w rejestrze 925. Ponadto ustaleniami planu chronione są wyznaczone historyczne budynki znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Ochroną zgodnie z ustaleniami planu i na mocy przepisów odrębnych objęte są również wyznaczone strefy ochrony archeologicznej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji usługowych. Zakłada się, że ustalone parametry urbanistyczne wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru centrum miasta i tym samym przyczynią się do wzrostu podatków i miejsc pracy.

#### 6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7):

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia na terenach, które są własnością prywatną. W granicach planu dominują grunty prywatne.

#### 7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8):

Obszar planu nie ma znaczenia strategicznego dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

#### 8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych, dla których ustalono, że projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych dotyczących lokalizacji nowych budynków oraz odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, a także wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej elewacji zabudowy, zlokalizowanej w pierzejach ulic i na terenach wskazanych, jako przestrzenie publiczne sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, obejmującą sąsiednie budynki, co najmniej po jednym z obu stron.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13):

Teren planu to obszar ścisłego centrum miasta gdzie infrastruktura techniczna jest w pełni wykształcona.

Ponadto w planie umożliwiono rozbudowę i realizację wszelkiej infrastruktury technicznej.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Sporządzając projekt planu zrealizowana została w pełni procedura określona w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Po przystąpieniu do opracowania planu Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do planu. Stosowne ogłoszenia ukazały się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomione zostały również instytucje i wyznaczony został termin do składania wniosków. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2016 r. do 8 lipca 2016 r. W dniu 8 lipca 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Ogłoszenie o wyłożeniu i terminie składania uwag do planu ukazały się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Termin składania uwag do projektu planu miejscowego upłynął z dniem 22 lipca 2016 r. Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi. Część uwag Burmistrz Miasta uwzględnił.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 lutego 2020 r. do 13 marca 2020 r. W dniu 13 marca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Ogłoszenie o wyłożeniu i terminie składania uwag do planu ukazały się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Termin składania uwag do projektu planu miejscowego upłynął z dniem 27 marca 2020 r. Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi.

#### 11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3):

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Burmistrz Miasta Kościerzyna warzył zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Na prywatnych terenach zainwestowanych zasadniczo zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2):

Plan miejscowy opracowany jest dla ścisłego centrum miasta, zainwestowanego o ustalonych funkcjach. Plan ma na celu uregulowanie stanu istniejącego. Ustalenia planu w tej sytuacji mają ograniczony wpływ na możliwość minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego i wpływ na intensyfikowanie

wykorzystania transportu publicznego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3):

W projekcie planu zawarto zapisy o tym, że zagospodarowanie nie może m.in. powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej. Dla komunikacji rowerowej zostały wyznaczone trasy rowerowe zgodnie z wytycznymi planu województwa. Dopuszczono również wyznaczenie innych tras rowerowych w zależności od potrzeb.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4):

Obszar objęty granicami planu stanowi w pełni wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2.)

W sensie formalnym stwierdzić należy, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna zostało uchwalone zgodnie z uchwałą Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. i jest aktualne. Aktualność Studium potwierdziła również analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna wykonana w lipcu 2018 r., i stanowiąca załącznik do uchwały Nr LXVI/516/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3.)

Ustalenia projektu planu nie generują ujemnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

W projekcie planu dla poszczególnych terenów elementarnych nie ma uzasadnienia do określenia stawki procentowej, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Burmistrza Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy. Obszar objęty planem to tereny śródmieścia miasta Kościerzyna, w większości historyczne, w pełni zainwestowane. Zgodnie z ustaleniami planu nie następuje zmiana przeznaczenia terenów ani faktyczny sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości. W granicach planu znajdują się również grunty stanowiące własność Gminy Miejskiej Kościerzyna.