

**UCHWAŁA NR XLVI/414/21  
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 24 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna p.n. „Plebanka”**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVI/224/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna "Plebanka".

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

**Rozdział 1.  
PRZEPISY WPROWADZAJĄCE**

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna p.n. „Plebanka”.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

5. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

- d) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
  - e) **U<sub>1</sub>** – tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania,
  - f) **U<sub>2</sub>** – tereny zabudowy usługowej,
  - g) **UP** - tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - h) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - i) **US** – tereny sportu i rekreacji,
  - j) **US,ZZ** – tereny sportu i rekreacji zagrożone powodzią,
  - k) **R** – tereny rolnicze,
  - l) **ZL** – lasy,
  - m) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - n) **ZP,KX** – tereny zieleni urządzonej i publicznych przejść pieszo – rowerowych,
  - o) **ZE** – tereny zieleni ekologicznej,
  - p) **ZE,ZZ** – tereny zieleni ekologicznej zagrożone powodzią,
  - q) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
  - r) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - s) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
  - t) **KS** – tereny obsługi komunikacji,
  - u) **KDGP** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna główna ruchu przyspieszonego,
  - v) **KDZ** – tereny dróg publicznych - klasa techniczna zbiorcza,
  - w) **KDL** – tereny dróg publicznych - klasa techniczna lokalna,
  - x) **KDD** – tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa, w tym KDDs - wydzielone w obszarze dróg serwisowych,
  - y) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w tym KDWs - wydzielone w obszarze dróg serwisowych,
  - z) **KX1** – ciągi piesze,
  - za) **KX2** – ciągi pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne,
  - zb) **KK** – tereny kolejowe;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 9) granice stref tworzących strefę B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
- a) granice strefy ograniczenia gabarytu zabudowy,
  - b) granice strefy ochrony krajobrazu;
- 10) budynki współtworzące charakter historycznej zabudowy;
- 11) strefa restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej;
- 12) obszar dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych w terenach zieleni ekologicznej;
- 13) pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej;
- 14) zbiornika wodne – do ochrony/zachowania;
- 15) przejście piesze przez tory kolejowe – wymagane w urządzeniu terenu – lokalizacja orientacyjna.

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

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;

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

3. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, dla poszczególnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

4. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

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

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

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie;
- 3) sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania.

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

8. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3. 1. W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

- 1) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynki usługowe, budynki mieszkalne itp., nie określa się minimalnej/maksymalnej ilości budynków głównych na działce;
- 2) **budynki towarzyszące** – rozumie się przez to budynki towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki o charakterze gospodarczym, garaże zlokalizowane na tej samej nieruchomości;
- 3) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych)**: rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połączy względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: daszki nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp.;
- 4) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalny dopuszczalny stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, przy czym nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w [%];
- 5) **nawierzchnia półprzepuszczalna** - rozumie się przez to nawierzchnię, w której wody opadowe mają możliwość infiltracji;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz takich elementów jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia, zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, tarasy, wykusze, loggii, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji itp., ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudów budynków istniejących, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz budynków i budowli z nią związanych;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejących zbiorników wodnych** - rozumie się przez to linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków w sąsiedztwie istniejących zbiorników wodnych. Ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejących zbiorników wodnych dotyczy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudów budynków istniejących. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz budynków i budowli z nią związanych. W przypadku przebudowy powodującej likwidację istniejącego zbiornika wodnego zaznaczonego na rysunku planu i/lub zmiany stosunków wodnych powodującej wyschnięcie istniejącego, zaznaczonego na rysunku planu zbiornika, wyznaczona od niego nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** - rozumie się przez to ściśle określoną linię usytuowania ściany elewacji frontowej głównej bryły budynku na minimum 60% długości tej elewacji, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp. Ustalona obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do nowych budynków głównych. Dla rozbudów budynków/budowli istniejących w dniu uchwalenia planu wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz budynków i budowli z nią związanych;
- 9) **pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej** – rozumie się przez to pas zieleni o szerokości minimalnej 10m złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową. Przy kształtowaniu pasa zieleni należy nasadzać zieleni niską, średnią oraz wysoką;
- 10) **stawka procentowa** – rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 11) **teren** – rozumie się przez to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 12) **zabudowa** – rozumie się przez to ogół budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 13) **zespół garaży** – rozumie się przez to kompleks 3 i więcej garaży stanowiących odrębny obiekt budowlany.

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

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

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

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

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 4) budynki współtworzące charakter historycznej zabudowy;
- 5) strefa restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej;

szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

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

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

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

5. W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

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

7. Obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych bezpośrednio na powierzchni gruntu, o mocy większej niż 10 kW. Dopuszcza się instalacje integralnie związane z budynkiem o mocy nie większej niż 100 kW.

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

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

2. Ustala się objęcie ochroną obszaru wzmocnienia osnowy ekologicznej – obszar obejmuje tereny o symbolach: 7.ZE, 8.ZE, 36.ZE, 68.ZE, 83.ZE, 92.ZE, 95.ZE, 96.ZE, 97.ZE, 98.ZE, 105.ZE, 124.ZE, 134.ZE oraz 82.ZE,ZZ i 93.ZE,ZZ – w obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN na rysunku planu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MNU na rysunku planu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MWU i MW na rysunku planu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem UP na rysunku planu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem RM na rysunku planu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami  $U_1$  i  $U_2$  na rysunku planu jak dla terenów z zabudową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudową domów opieki społecznej;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolem US i ZP na rysunku planu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 8) tereny o podstawowym przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt 1) – 7) nie stanowią terenów chronionych akustycznie.

4. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:

- 1) stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) autostrad i dróg ekspresowych.

5. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- 1) chowu lub hodowli norek;
- 2) chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP i mniejszej niż 210 DJP zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) chowu lub hodowli zwierząt obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż zwierzęta gospodarskie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) chowu lub hodowli ryb w stawach typu karpiego i pstrągowego.

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

7. W terenach o symbolach MN, MNU, MW, MWU,  $U_1$ ,  $U_2$ , US, US,ZZ, RM wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:

- 1) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
- 2) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 3) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
- 4) negatywnie oddziałujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

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

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

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

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

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

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

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

15. Ustala się strefę ograniczeń dla zagospodarowania zlokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granic cmentarza. W obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy .

16. Ustala się nakaz ochrony, zachowania i konserwacji istniejących naturalnych zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych i cieków wodnych, w szczególności tych zaznaczonych na rysunku planu. Na obszarach tych:

- 1) należy zapewnić udrożnienie i przepływ wód płynących;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie lub przystosowanie i przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych oraz terenów bezodpływowych dla celów retencyjnych przy uwzględnieniu ich walorów środowiskowych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 3) właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji;
- 4) w przypadku przebudowy istniejących naturalnych zbiorników wodnych lub zmiany przebiegu istniejących rowów lub kanałów odwadniających wymagany jest kompleksowy projekt odwodnienia w zasięgu ich oddziaływania oraz zachowanie lub powiększenie ich pojemności lub przekroju;
- 5) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.

17. W całym obszarze planu dopuszcza się realizację zbiorników dużej i małej retencji oraz urządzenia i zbiorniki mikroretencji obszarowej i przyobiektowej.

## **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

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

- 1) Zespół parowozowni (złożony z budynku parowozowni, budynku biurowo-hotelowego, kanału oczyszczającego w pd. części parceli oraz działki o nr ewidencyjnym 167/14) – wpisany do Rejestru

Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1868, decyzją PWKZ.R.4190-31/4497-3/2010 Gdańsk z dnia 17 grudnia 2010r.;

- 2) Zespół dworca kolejowego w Kościerzynie (w skład którego wchodzi: budynek dworca wraz z wiatą peronową wzdłuż elewacji wschodniej budynku, magazyn towarowy, szalet dworcowy, działka o nr. geodezyjnym 167/28) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1894, decyzją RD.5140.118-6.2013.JP z dnia 02.09.2013r.;
- 3) ww. obszary i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wszelkie działania w ich obrębie należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) strefa ograniczenia gabarytu zabudowy – dla której zasady ochrony zostały uwzględnione w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 15;
- 2) strefa ochrony krajobrazu - w której obowiązuje ochrona ekspozycji biernej zabytkowego układu urbanistycznego miasta oraz zakaz zabudowy przedpola obiektami kubaturowymi lub innymi mogącymi niekorzystnie wpływać na sylwetę miasta oraz obniżającymi walory ekspozycyjne zabytkowego układu.

3. W obszarze opracowania obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych:

- 1) W obszarze opracowania występują następujące stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (wg zasięgu na rysunku planu):
  - a) Kościerzyna 2 – obszar AZP 16-38 – cmentarzysko,
  - b) Kościerzyna 8 – obszar AZP 17-38 - osada i ślad osadnictwa,
  - c) Kościerzyna 10 – obszar AZP 17-38 - cmentarzysko grobów skrzynkowych,
  - d) Kościerzyna 19 – obszar AZP 17-38 – osada,
  - e) Kościerzyna 22 – obszar AZP 17-38 – ślad osadnictwa;
- 2) W obrębie wyznaczonych na rys. planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W obszarze opracowania planu występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) Dworcowa 16 – budynek mieszkalny - 1904r.;
- 2) Dworcowa 18 – budynek mieszkalny – koniec XIX w.;
- 3) Dworcowa 20 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- 4) Dworcowa 22 – budynek mieszkalny - 1906 - 1907r.;
- 5) Dworcowa 24 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- 6) Dworcowa 24 – budynek gospodarczy - pocz. XX w.;
- 7) Dworcowa 26 – budynek mieszkalny (dom noclegowy dla pracowników) – 1905r.;
- 8) Dworcowa 28 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- 9) Dworcowa 30 – budynek mieszkalny – 1905r.;
- 10) Dworcowa 31 – biuro stacyjne zawiadowcy przy dworcu PKP – 1910r.;
- 11) Dworcowa 32 – budynek mieszkalny – XX w.;



- 12) Dworcowa 32 - budynek gospodarczy – lata 30 XX w.;
- 13) Dworcowa 34 – budynek mieszkalny – 1932r.;
- 14) Dworcowa 36 – budynek mieszkalny – 1932r.;
- 15) Dworcowa 38 – budynek mieszkalny – 1932r.;
- 16) Dworcowa 40 – budynek mieszkalny – XX w.;
- 17) Dworcowa wieża ciśnień – XX w.;
- 18) Mała Dworcowa 1 – budynek mieszkalny - p XX w.;
- 19) Mała Dworcowa 3 – budynek mieszkalny - p XX w.;
- 20) Dworcowa 33 – dwa historyczne perony dworca kolejowego – ok. XIX w..

5. Dla obiektów wymienionych w ust 4 ustala się:

- 1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech budynków i obiektów takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;
- 2) zakaz ocieplania zewnętrznych ścian budynków z zachowanym detalem architektonicznym oraz elewacji ceglanych;
- 3) nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji elewacji obiektów;
- 4) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w fakturze i kolorze, z uwzględnieniem charakteru i specyfiki formy obiektów zabytkowych;
- 5) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji historycznych otworów okiennych i drzwi zewnętrznych oraz zamiany istniejących otworów drzwi zewnętrznych na okienne oraz okiennych na drzwi zewnętrzne, dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej;
- 6) wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania obiektu i chronione elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

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

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

8. W obszarze planu wyznaczono budynki współtworzące charakter historycznej zabudowy: budynek szkoły muzycznej zlokalizowany przy ul. Dworcowej 12, budynek gospodarczy zlokalizowany przy ul. Dworcowej 22, budynek zlokalizowany przy ul. Dworcowej 27, budynek w zespole parowozowni – oznaczone na rysunku planu oraz budynek gospodarczy przy ul. Dworcowej 34. Dla powyższych budynków wprowadza się następujące ustalenia:

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

- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych i z szalunkiem drewnianym, odeskowaniem i detalem architektonicznym, dla pozostałych budynków dopuszcza się ocieplenie zewnętrznych ścian, dla wszystkich budynków dopuszcza się ocieplenie wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynku wg parametrów zawartych w § 15 (w zakresie zgodnym z wymienionymi w § 6 ust. 8 pkt.1 przedmiotami ochrony);
- 4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór stolarki historycznej, również pod względem podziałów stolarki.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są:

- 1) tereny zieleni urządzonej o symbolach: 23ZP, 52.ZP oraz 117.ZP,KX i 158.ZP,KX;
- 2) tereny komunikacji – drogi publiczne oznaczone symbolami KDGP, KDZ, KDL i KDD (w tym KDDs), place, wyznaczone ciągi piesze KX1 i pieszo - rowerowe i pieszo - jezdne KX2.

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

3. W granicach terenów wymienionych w ust 1 obowiązuje nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

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

2. W zakresie wykończenia budynków ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, m. in.. tynk, cegła, drewno, kamień itp.;
- 2) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 3) dla tynków dopuszcza się jedynie barwy pastelowe;
- 4) zakaz stosowania materiałów: blachy falistej i trapezowej;
- 5) kolorystykę dachów ograniczoną do odcieni czerwieni, brązów, szarości i czerni – chyba że ustalenia szczegółowe oraz ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków stanowią inaczej.

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

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

6) w przypadku rozbiórki i odbudowy budynku obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: jak dla nowej zabudowy.

4. Dla dopuszczonych obiektów budowlanych niebędących budynkami ustala się:

1) maksymalną wysokość 50m, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;

2) geometria dachu – dachy dowolne.

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

6. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub kilku działkach stanowiących jeden teren inwestycyjny objętych jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego, wystroju elewacji. Dla nowej zabudowy w terenach zainwestowanych obowiązuje nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub do zabudowy substandardowej.

7. W przypadku terenów o funkcji łączonej (tereny o symbolu MNU, MWU, UP, ZP,KX) nie ustala się proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

### **§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

1. W granicach planu występują następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego:

1) Zespół parowozowni (złożony z budynku parowozowni, budynku biurowo-hotelowego, kanału oczyszczowego w pd. części parceli oraz działki o nr ewidencyjnym 167/14) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1868, decyzją PWKZ.R.4190-31/4497-3/2010 Gdańsk z dnia 17 grudnia 2010r.;

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

3) ww. obszary i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wszelkie działania w ich obrębie należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach części obszaru objętego planem miejscowym znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wg rysunku planu) – obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1) - zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne. Dla nowych obiektów budowlanych oraz nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania. Zwolnienie z powyższego zakazu wg przepisów odrębnych.

3. W obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.

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

### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Dla prowadzenia infrastruktury technicznej ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu oraz linie rozgraniczające dróg publicznych (z wyłączeniem drogi krajowej nr 20 – tereny o symbolach 01.KDGP, 02.KDGP oraz drogi wojewódzkiej

nr 221 – tereny o symbolach 03.KDZ i 04.KDZ), dróg wewnętrznych oraz wydzielonych dojazdów wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenów;

- 2) przejścia przez drogi krajową i wojewódzką powinny być projektowane prostopadle do osi drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w granicach poszczególnych terenów uwzględniając ustalenia szczegółowe.

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

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu;
- 2) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;
- 3) rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania;
- 4) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się własne ujęcie wody dla przedsięwzięć wymagających co najmniej dwóch niezależnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki bytowe i komunalne odprowadzane w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dla terenu w granicach aglomeracji ściekowej obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej na terenie poza aglomeracją ściekową dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 4) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
- 5) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej należy zastosować dodatkowe urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

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

- 1) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i przy spełnieniu poniższych warunków:
  - a) należy zapewnić wstępną retencję wody deszczowej, umożliwiając przesunięcie w czasie odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji,
  - b) grawitacyjne lub ciśnieniowe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej winno zapewnić ograniczenie ilości odprowadzonych wód opadowych i roztopowych w czasie;
- 3) obowiązuje zachowanie systemu rowów odwadniających w obszarze planu – w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów odwadniających;
- 4) zrzut wód opadowych i roztopowych z: terenów przemysłowych, 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 przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
- 6) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych (również w postaci naturalnych zbiorników wodnych) z zastrzeżeniem §5 ust. 16.

5. W zakresie melioracji plan ustala:

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

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

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę sieci kablowych, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach (warunki terenowe, wody otwarte, warunki ekonomiczne itp.) dla sieci średniego i wysokiego napięcia dopuszcza się budowę linii napowietrznych w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wyznaczonych dojazdów;
- 3) zaleca się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;
- 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym nasłupowych, poza miejscami wyznaczonymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich. Wyklucza się budowę kubaturowych stacji transformatorowych w granicach pasa drogowego i poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się lokalizację stacji bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) na rysunku planu przedstawiony przebieg linii 110kV i 15kV jest przebiegiem orientacyjnym - należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięgi pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci;
- 7) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii, dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m – po 20 m od osi linii, dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wyznaczone pasy technologiczne nie obowiązują w sytuacji skablowania linii napowietrznych o napięciu 15kV, w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3m – po 1,5 m od osi linii.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci,
- 2) dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne, ogrzewanie ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz ze źródeł indywidualnych oraz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego;
- 2) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznacza się strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących

spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą też rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

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

11. Obowiązuje zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą krajową nr 20 (która oznaczona jest w planie jako 01.KDGP i 02.KDGP – w liniach rozgraniczających tej drogi, za wyjątkiem przejść poprzecznych- zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Dopuszcza się remont, modernizację, budowę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

13. Obowiązuje wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

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

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

- v) ul. Modrzewiowa,
- w) ul. Mostowa,
- x) ul. Wyspiańskiego,
- y) ul. Plebanka,
- z) ul. Świerkowa,
- za) ul. Osiedle za Lasem,
- zb) ul. Towarowa;

4) projektowane publiczne drogi gminne oznaczone symbolami KDD.

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

3. Dla dróg o symbolach:

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

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

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

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

- 1) w budynkach mieszkalnych, jednorodzinnych oraz budynkach łączących funkcje mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe dla części mieszkalnej: minimum 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny/ lokal mieszkalny w budynku mieszkalno - usługowym (dopuszcza się miejsce w garażu lub na podjeździe);
- 2) w budynkach wielorodzinnych oraz budynkach łączących funkcje mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe dla części mieszkalnej: minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie;
- 3) w budynkach usługowych oraz łączących funkcje mieszkalno – usługowe dla części usługowej należy zapewnić:
  - a) 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,
  - b) dla usług oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki – minimum 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dodatkowo miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka w ilości minimum 5 miejsc parkingowych dla szkół podstawowych, średnich i wyższych oraz minimum 3 miejsca parkingowe dla przedszkoli, żłobków i świetlic,
  - c) dla usług kultury, administracji publicznej, porządku publicznego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej – minimum 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla usług kultury, rekreacji, kultury fizycznej, sportu – 0,1 miejsca postojowego na jedno miejsce siedzące,
  - e) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla obiektów powyżej 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dodatkowo 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego,

- f) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40m<sup>2</sup>;
- 4) w budynkach produkcyjnych oraz dla obiektów składów i magazynów – w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 4 pracowników;
  - 5) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla każdego budynku;
  - 6) w zabudowie zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny/ lokal mieszkalny, nie ustala się liczby miejsc postojowych dla maszyn rolniczych;
  - 7) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu w przypadku rozbudowy, nadbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową obiektów, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków z funkcji mieszkaniowej na usługową, wymagane jest zaspokojenie potrzeb parkingowych, zgodnie z wskaźnikami miejsc parkingowych ustalonymi w pkt od 1 do 6.

7. W terenach o symbolach U<sub>1</sub>; U<sub>2</sub>; MNU; UP i MWU należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

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

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

9. Wymagane miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 10.

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

11. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych dróg publicznych.

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

13. Na rysunku planu pokazano przebiegi regionalnej oraz lokalnych ścieżek rowerowych – pokazane przebiegi są orientacyjne – docelowo będą zależne od możliwości realizacyjnych oraz przepisów odrębnych.

## **§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w poszczególnych kartach terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: dowolna, chyba, że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenów stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

2. Dla wszystkich terenów, z wyjątkiem obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych w § 6 ust.1 pkt 1 i pkt 2, dla których obowiązują ustalenia § 6 ust.1 pkt 3, dopuszcza się łączenia i podziały. Parametry nowo wydzielonych działek budowlanych w terenach o symbolach: MN, MNU, MW, MWU, UP zostały ujęte w ustaleniach szczegółowych kart poszczególnych terenów. W przypadku braku określenia w karcie terenu minimalnej powierzchni dla nowo wydzielonej działki budowlanej, dopuszcza się dowolny podział. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu:



- 1) w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu w poszczególnych kartach terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w celu lokalizacji podziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej (np. pomniki, krzyże przydrożne) oraz dojazdów z zastrzeżeniem pkt 3, wydzielanie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) w celu wydzielenia dojścia i dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, przy czym:
  - a) dla wydzielenia do 4 działek budowlanych obsługiwanych z jednego dojazdu ustala się minimalną szerokość tego dojazdu na 6m,
  - b) przy wydzieleniu powyżej 4 działek budowlanych obsługiwanych z jednego dojazdu ustala się minimalną szerokość tego dojazdu na 8m,
  - c) w sytuacji zakończenia dojazdu placem do zawracania - wymiary minimalny placu wynoszą 12,5x12,5 m,
  - d) od granic nowo wydzielonych dojazdów do działek budowlanych, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających dojazd,
  - e) dla ciągów pieszych obowiązuje szerokość i parametry uwzględniające projektowanie uniwersalne (tj. korzystanie z nich np. osób niepełnosprawnych).

3. Dla pozostałych terenów, nie wymienionych w ust.2, dopuszcza się dowolne podziały na działki.

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

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

6. 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.

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

### **§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Dla terenów o symbolach 27.U<sub>2</sub>, 74.US, 106.U<sub>2</sub> i 138.U<sub>2</sub> dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych wyłącznie związanych z obsługą krótkotrwałych imprez, trwających nie dłużej niż tydzień.

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

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

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w wysokości 30% dla terenów o symbolach: MN, MNU, MW, MWU, U<sub>2</sub>, UP. Dla pozostałych terenów nie ustala się.

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

#### **§ 15. Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.**

##### **1. Karta terenu nr 1:**

- 1) **symbol terenu:** 10.MN, 11.MN, 12.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
- obiekty towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej;

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

- a) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- c) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- d) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
- e) dla budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki,
- f) dla budynków towarzyszących dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- g) dla budynków głównych z dachami dwuspadowymi - usytuowanie głównej kalenicy budynku głównego równoległe, z dopuszczeniem odchylenia o  $10^0$  od kierunku równoległego, do nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy (wyznaczonych od frontu działek budowlanych),
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –35%,
- i) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- j) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,4,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 500m<sup>2</sup>, w zabudowie bliźniaczej 300m<sup>2</sup>, w zabudowie szeregowej 200m<sup>2</sup>;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych:
  - szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku: dla budynków wolnostojących: maks. 14m, dla budynków w zabudowie bliźniaczej: maks.12m dla każdego segmentu, dla budynków w zabudowie szeregowej: maks. 10m dla każdego segmentu w zespole,
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy 10m,
  - dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od  $30^0$  do  $50^0$ ,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy 6 m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od  $30^0$  do  $45^0$  lub dachy płaskie,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

### 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: tereny o symbolach 10.MN, 11.MN, 12.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta

Kościierzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1.

## **2. Karta terenu nr 2:**

- 1) **symbol terenu:** 30.MN, 37.MN, 38.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
    - istniejąca zabudowa bliźniacza jest zgodna z ustaleniami planu,
    - obiekty towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
  - a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) dla terenów o symbolach 30.MN i 38.MN nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od zbiorników wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
  - c) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
  - d) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu zbiornika wodnego lub nowego zbiornika wodnego każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
  - e) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
  - f) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się lokalizację oraz rozbudowę bezpośrednio przy granicy działki,
  - g) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - h) dla budynków głównych z dachami dwuspadowymi usytuowanie głównej kalenicy budynku głównego równoległe, z dopuszczeniem odchylenia o  $10^0$  od kierunku równoległego, do nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy (wyznaczonych od frontu działek budowlanych),
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,
  - j) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
  - k) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,1,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 500m<sup>2</sup>;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
  - a) dla nowych budynków głównych:
    - szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku: minimalnie 8, maksymalnie 15m,
    - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od  $30^0$  do  $45^0$  lub dachy płaskie,
  - b) dla nowych budynków towarzyszących:
    - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,

- dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

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

- a) w terenach 30.MN i 38.MN występują naturalne zbiorniki wodne do ochrony/zachowania – zasady ochrony zgodnie z § 5 ust.16,
- b) tereny o symbolach 30.MN, 37.MN, 38.MN, 40.MN, 41.MN i 42.MN znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

**3. Karta terenu nr 3:**

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

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

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

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

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

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

- a) dla nowych budynków głównych:
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - dachy w geometrii jak dla istniejącej zabudowy sąsiedniej zlokalizowanej w granicach terenu, dla którego sporządzono kartę,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - minimalna wysokość zabudowy – 4m, maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,

- dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,

c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,

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

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

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** tereny o symbolach, 35.MN, 60.MN, 66.MN i 67.MN znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### 4. **Karta terenu nr 4:**

1) **symbol terenu:** 45.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 51.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN, 126.MN;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

- istniejąca zabudowa bliźniacza jest zgodna z ustaleniami planu,

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

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

a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

c) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,

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

e) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się lokalizację oraz rozbudowę bezpośrednio przy granicy działki,

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

g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –35%,

h) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,

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

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej 500m<sup>2</sup>;

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

a) dla nowych budynków głównych:

- szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku – minimalnie 8m, maksymalnie 15m,

- minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
  - b) dla nowych budynków towarzyszących:
    - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
    - dla budynków dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
  - d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
  - e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów o symbolach 56.MN i 126.MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,
  - b) tereny o symbolach 45.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 51.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### 5. **Karta terenu nr 5:**

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

- h) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- i) nakaz lokalizacji budynków głównych kalenicą równoległą do linii rozgraniczających z wydzielonymi terenami komunikacyjnymi – dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego na maks. 10<sup>0</sup>,
- j) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,9,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej 500m<sup>2</sup>,
- l) szerokość frontu nowo wydzielonej działki – min 20m,
- m) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100<sup>0</sup>;

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

a) dla nowych budynków głównych:

- szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku: minimalnie 8m, maksymalnie 15m,
- minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 11 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość - 6 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,

c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,

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

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

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

a) dla terenu o symbolu 61.MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,

b) dla terenu o symbolu 142.MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,

c) w terenie o symbolu 63.MN występują naturalne zbiorniki wodne do zachowania/ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 5 ust. 16,

d) tereny o symbolach część 61.MN, 62.MN, 63.MN, 142.MN znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### 6. Karta terenu nr 6:

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

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

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

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

- b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
- e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- f) nakaz lokalizacji budynków głównych kalenicą równoległą do granicy działki zlokalizowanej od frontu działki,
- g) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,9,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>,
- i) szerokość frontu nowo wydzielonej działki – min 25m,
- j) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100°;

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

- a) dla nowych budynków głównych:
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45°,
- b) dla nowych obiektów towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dla budynków dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45°,
- c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;

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

- a) teren o symbolu 89.MN w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- b) część terenów o symbolach 73.MN i 80.MN znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- c) w terenie o symbolu 89.MN należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
- d) dojazd do terenu 73.MN z drogi serwisowej zlokalizowanej w terenie 01.KDGP, dopuszcza się dojazd z terenu komunikacyjnego 022.KDD przez teren 80.MN i 74.US lub bezpośrednio z drogi w terenie 74.US.

#### 7. Karta terenu nr 7:

- 1) **symbol terenu:** 85.MN, 86.MN, 87.MN;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,



- istniejąca zabudowa bliźniacza jest zgodna z ustaleniami planu,
- obiekty towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej;

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
- d) dla budynków w zabudowie bliźniaczej oraz rozbudów dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki,
- e) dla budynków towarzyszących dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –30%,
- g) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- h) dla działek gdzie wyznaczono linie zabudowy od dróg nakaz lokalizacji budynków głównych kalenicą równoległą do linii rozgraniczających z wydzielonymi terenami komunikacyjnymi – dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego na maks. 10<sup>0</sup>,
- i) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,9,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej min 800m<sup>2</sup>,
- k) szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej – min 20m,
- l) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100<sup>0</sup>;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych:
  - szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku: minimalnie 8m, maksymalnie 15m,
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dla budynków dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

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

#### 8. Karta terenu nr 8:

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

- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
    - obiekty towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) dla terenów o symbolach 113.MN i 119.MN nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od zbiorników wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
  - c) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu zbiornika wodnego lub nowego zbiornika wodnego każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
  - d) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
  - f) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%,
  - g) dla działek położonych przy wydzielonych terenach komunikacyjnych nakaz lokalizacji budynków głównych kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających z wydzielonymi terenami komunikacyjnymi – dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego na maks. 10°, dla pozostałych nie ustala się,
  - h) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,9,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>,
  - j) szerokość frontu nowo wydzielonej działki – min 20m,
  - k) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70-100°;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla nowych budynków głównych:
    - szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku – minimalnie 8, maksymalnie 20m,
    - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45°,
  - b) dla nowych budynków towarzyszących:
    - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
    - dla budynków dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45°,
  - c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
  - d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
  - e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

- a) dla terenów o symbolach 113.MN i 119.MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,
- b) w terenach o symbolach 113.MN i 119.MN znajdują się naturalne zbiorniki wodne do zachowania/ochrony – zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 ust. 16,
- c) w terenie o symbolu 104.MN należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
- d) teren o symbolu 104.MN w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

#### **9. Karta terenu nr 9:**

- 1) **symbol terenu:** 154.MN;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
    - obiekty towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
  - c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –35%,
  - e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
  - f) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,1,
  - g) minimalna szerokość frontu działki 20m,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500m<sup>2</sup> ;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
  - a) dla nowych budynków głównych:
    - szerokość elewacji frontowej głównej bryły budynku – minimalnie 8m, maksymalnie 15m,
    - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - b) dla nowych budynków towarzyszących:
    - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
  - d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,

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

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

a) teren znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,

b) teren znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

**10. Karta terenu nr 10:**

1) **symbol terenu:** 2.MNU, 3.MNU, 5.MNU, 39.MNU, 46.MNU, 133.MNU;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych,
- dopuszcza się lokalizację budynków wielorodzinnych o maksymalnej powierzchni zabudowy 450m<sup>2</sup> dla każdego budynku,
- budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
- obiekty towarzyszące przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej;

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

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

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

a) dla nowych budynków głównych w tym łączących funkcje:

- minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 25<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
- szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 15m,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 oraz dla łącznika z istniejącym budynkiem na działce nr 20/1 w dniu uchwalenia planu dopuszcza się dach płaski;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) część terenu o symbolu 2.MNU znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust.3,
  - b) tereny o symbolach 2.MNU i 3.MNU położone częściowo w zasięgu strefy ograniczeń dla zagospodarowania 50m od istniejącego cmentarza – ograniczenia zgodnie z § 5 ust. 14,
  - c) tereny o symbolach 2.MNU, 3.MNU, 5.MNU znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2,
  - d) tereny o symbolach 39.MNU, 46.MNU i 133.MNU znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1.

#### 11. **Karta terenu nr 11:**

- 1) **symbol terenu:** 4.MNU;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
    - budynki główne – usługowe realizowane, jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych,
    - dopuszcza się lokalizację budynków wielorodzinnych o maksymalnej powierzchni zabudowy 450m<sup>2</sup> dla każdego budynku,
    - budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
    - obiekty towarzyszące przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej,
  - b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania: obiekty sportowo – rekreacyjne;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,

- e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- f) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,6,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500m<sup>2</sup>;

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

- a) dla nowych budynków głównych oraz łączących funkcje:
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 30m,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy;

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

- a) teren funkcjonalnie powiązany z terenem o symbolu 153.U<sub>2</sub>,
- b) część terenu znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust.3,
- c) teren o symbolu 4.MNU znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

#### 12. Karta terenu nr 12:

- 1) **symbol terenu:** 9.MNU, 64.MNU, 65.MNU, 69.MNU, 110.MNU, 121.MNU, 122.MNU, 123.MNU, 125.MNU, 128.MNU, 129.MNU, 131.MNU, 159.MNU, 160.MNU, 161.MNU;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:**
  - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze,
    - budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych,
    - budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
    - obiekty towarzyszące przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
  - a) dla terenów o symbolach 9.MNU, 121.MNU, 122.MNU, 123.MNU, 159.MNU nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od zbiorników wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

- c) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu zbiornika wodnego lub nowego zbiornika wodnego każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
  - d) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,
  - e) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki,
  - f) dla budynków towarzyszących dopuszcza się lokalizację budynków głównych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,
  - h) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%,
  - i) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,1,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej - 800m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 400m<sup>2</sup>,
  - k) szerokość frontu nowo wydzielonej działki – min 20m, dla zabudowy bliźniaczej nie ustala się,
  - l) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-100°;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla nowych budynków głównych oraz łączących obie funkcje:
    - szerokość elewacji frontowej: dla budynków mieszkalnych wolnostojących: minimalnie 8m, maksymalnie 16m, dla budynków w zabudowie bliźniaczej: maks. 12m dla każdego segmentu,
    - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10m, w terenie o symbolu 159.MNU, 160.MNU i 161.MNU dopuszcza się maksymalnie 11m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45°,
  - b) dla nowych budynków towarzyszących:
    - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków - 6 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45°,
    - dla obiektów niebędących budynkami nie ustala się geometrii dachu,
  - c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
  - d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
  - e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów o symbolach 9.MNU, 64.MNU, 65.MNU, 69.MNU, 121.MNU, 122.MNU, 123.MNU i 125.MNU występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust 6,
  - b) część terenów o symbolach 122.MNU i 123.MNU znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
  - c) w terenach o symbolach 9.MN,U, 110.MNU, 121.MNU, 122.MNU, 123.MNU i 159.MNU znajdują się naturalne zbiorniki wodne do zachowania/ochrony – zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 ust. 16,

d) tereny o symbolach 64.MNU, 65.MNU znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1,

e) część terenu o symbolu 69.MNU znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 2.

### 13. **Karta terenu nr 13:**

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

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki główne – usługowe realizowane, jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych,
- budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
- obiekty towarzyszące przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla działki budowlanej;

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,

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

d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,

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

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

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500m<sup>2</sup>;

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

a) dla nowych budynków głównych oraz łączących funkcje:

- minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- szerokość elewacji frontowej - minimalnie 8m, maksymalnie 15m,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,

c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,

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

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



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

- a) teren znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1,
- b) teren znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7.

**14. Karta terenu nr 14:**

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

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

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - budynki główne - mieszkalne wielorodzinne,
  - obiekty towarzyszące, budynki jedynie w formie zespołów garaży;

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –35%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,2,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1500m<sup>2</sup>;

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

- a) dla nowych budynków głównych:
  - minimalna wysokość zabudowy – 10m, maksymalna wysokość zabudowy - 16m,
  - szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
  - dachy płaskie,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dachy płaskie,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

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

- a) dla nowej zabudowy wielorodzinnej ustala się nakaz wprowadzenia uzupełniającej zieleni oraz zaprojektowania i wykonania części wspólnych – w szczególności przejść pieszych, dojazdów, parkingów, obiektów budowlanych rekreacji indywidualnej oraz placów zabaw w celach zapewnienia miejsca rekreacji dla mieszkańców,

- b) tereny o symbolach 13.MW i 14.MW znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### 15. **Karta terenu nr 15:**

- 1) **symbol terenu:** 21.MWU, 22.MWU, 24.MWU;

- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – mieszkalne wielorodzinne,
- lokale usługowe niestanowiące wolnostojących obiektów budowlanych (będące częściami budynków głównych – lokalizowane w parterach, pod warunkiem zapewnienia osobnego wejścia) – dopuszcza się maksymalną powierzchnię pomieszczeń usługowych do 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
- obiekty towarzyszące;

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

- a) dla terenu o symbolu 22.MWU obowiązująca linia zabudowy od strony terenu komunikacyjnego o symbolu 08.KDD zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- c) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- e) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, towarzyszące w głębi działki,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –50%,
- g) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- h) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,5;

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

- a) dla nowych budynków głównych:

- minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 12,5m,
- dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45<sup>0</sup> przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18 do 45<sup>0</sup>,
- budynki główne należy lokalizować kalenicą równoległą do wyznaczonych, nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy (dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego o 10<sup>0</sup>),

- b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
- dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45<sup>0</sup> przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,

- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,

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

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

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

a) tereny znajdują się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,

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

- Dworcowa 16 – budynek mieszkalny - 1904r.,
- Dworcowa 18 – budynek mieszkalny – koniec XIX w.,
- Dworcowa 20 – budynek mieszkalny – 1905r.,
- Dworcowa 22 – budynek mieszkalny - 1906 - 1907r.,
- Dworcowa 24 – budynek mieszkalny – 1905r.,
- Dworcowa 24 – budynek gospodarczy - pocz. XX w.,
- Dworcowa 26 – budynek mieszkalny (dom noclegowy dla pracowników) – 1905r.,
- Dworcowa 28 – budynek mieszkalny – 1905r.,
- Dworcowa 30 – budynek mieszkalny – 1905r.,
- Dworcowa 31 – biuro stacyjne zawiadowcy przy dworcu PKP – 1910r.,
- Dworcowa 32 – budynek mieszkalny – XX w.,
- Dworcowa 32 – budynek gospodarczy – lata 30 XX w.,
- Dworcowa 34 – budynek mieszkalny – 1932r.,
- Dworcowa 36 – budynek mieszkalny – 1932r.,
- Dworcowa 38 – budynek mieszkalny – 1932r.,
- Dworcowa 40 – budynek mieszkalny – XX w.,
- Mała Dworcowa 1 – budynek mieszkalny - p XX w.,
- Mała Dworcowa 3 – budynek mieszkalny - p XX w.,

dla powyższych budynków zakres i zasady ochrony wg § 6 ust. 4 i 5,

c) w terenach o symbolach 22.MWU i 24.MWU znajdują się budynki współtworzące charakter historycznej zabudowy (budynek gospodarczy przy ul. Dworcowej 22 i Dworcowej 34) – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 8,

d) tereny znajdują się w obrębie strefy B – ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

**16. Karta terenu nr 16:**

1) **symbol terenu:** 28.MWU;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – mieszkalne wielorodzinne,
- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych,
- budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
- obiekty towarzyszące;

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –50%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,5;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych:
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 12,5m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45°,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30° do 45°,
  - dla obiektów niebędących budynkami nie ustala się geometrii dachu,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

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

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
- b) teren znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

### 17. Karta terenu nr 17:

1) **symbol terenu:** 81.MWU;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - budynki główne – mieszkalne wielorodzinne,
  - budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych,
  - budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
  - obiekty towarzyszące przy czym wyklucza się lokalizację garaży oraz komórek gospodarczych;

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

- b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
  - d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
  - e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,4,
  - f) minimalna powierzchnia nowo - wydzielonej działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla nowych budynków głównych:
    - minimalna wysokość zabudowy – 10m, maksymalna wysokość zabudowy - 16m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - b) dla nowych budynków towarzyszących:
    - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
    - dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
  - d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
  - e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w terenie zlokalizowane są rowy melioracyjne – ochrona zgodnie z § 5 ust. 16,
  - b) część terenu o symbolu 81.MWU znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
  - c) w terenie należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
  - d) teren znajduje się w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

#### 18. **Karta terenu nr 18:**

- 1) **symbol terenu:** 20.U<sub>1</sub>, 33.U<sub>1</sub>;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U<sub>1</sub> – **tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania:**
  - a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki użyteczności publicznej z zakresu usług oświaty i wychowania, opieki społecznej, kultury, nauki oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,
  - b) dopuszczalne uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:
    - budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz inne usługi,

- lokale mieszkalne nie stanowiące wolnostojących obiektów budowlanych (będące częściami budynków głównych) – dopuszcza się maksymalną powierzchnię pomieszczeń mieszkalnych/mieszkań do 30% powierzchni użytkowej całego budynku,

- obiekty towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży;

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

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

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych:
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m,
  - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18 do 45<sup>0</sup>,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

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

- a) teren o symbolu 20.U<sub>1</sub> znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
- b) w terenie o symbolu 20.U<sub>1</sub> znajduje się budynek współtworzący charakter historycznej zabudowy (budynek przy ul. Dworcowej 12) – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 8,
- c) tereny o symbolach 20.U<sub>1</sub>, i 33.U<sub>1</sub> znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### 19. Karta terenu nr 19:

1) **symbol terenu:** 15.U<sub>2</sub>, 19.U<sub>2</sub>, 139.U<sub>2</sub>, 150.U<sub>2</sub> i 152.U<sub>2</sub>;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U<sub>2</sub> – tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - budynki główne - usługowe,

- lokale mieszkalne nie stanowiące wolnostojących obiektów budowlanych (będące częściami budynków głównych) – dopuszcza się maksymalną powierzchnię pomieszczeń mieszkalnych/mieszkań do 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
- obiekty towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży;

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60%,
- e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- f) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 2,4;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych:
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10m,
  - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18 do 45<sup>0</sup>,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od 18<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

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

- a) tereny o symbolach 150.U<sub>2</sub> i 152.U<sub>2</sub> znajdują się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust.7,
- b) tereny o symbolach 15.U<sub>2</sub>, 19.U<sub>2</sub>, 150.U<sub>2</sub>, 152.U<sub>2</sub> znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

### 20. Karta terenu nr 20:

- 1) symbol terenu: 25.U<sub>2</sub>;
- 2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: U<sub>2</sub> – tereny zabudowy usługowej:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych,
- istniejąca w dniu wejścia w życie planu funkcja mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami tego planu,
- obiekty towarzyszące;

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- c) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) budynki główne należy lokalizować kalenicą równoległą do wyznaczonych, nieprzekraczalnych linii zabudowy (dopuszcza się odchylenie od kierunku równoległego o  $10^{\circ}$ ),
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- f) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- g) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,6;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych:
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 10m,
  - dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od  $18^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - minimalna wysokość zabudowy - 3m, maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  przy czym dla budynków ze ścianką kolankową dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci dachowej od  $18^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

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

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
- b) w terenie znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowany przy ul. Dworcowej 31 – biuro stacyjne zawiadowcy przy dworcu PKP – 1910r. – zakres i zasady ochrony wg § 6 ust. 4 i 5,
- c) w terenie znajduje się budynek współtworzący charakter historycznej zabudowy – zakres i zasady ochrony wg § 6 ust. 8,
- d) teren znajduje się w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,



e) teren znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### **21. Karta terenu nr 21:**

1) **symbol terenu:** 27.U<sub>2</sub>;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U<sub>2</sub> – **tereny zabudowy usługowej:**

a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki użyteczności publicznej w tym obiekty administracji, dworzec, usługi kultury, nauki oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,

b) dopuszczalne uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz inne usługi,

- dopuszcza się lokalizację przejścia pod torami (w tym realizację komunikacji pionowej m.in. schodów i windy) wraz z niezbędną infrastrukturą w parametrach i wyposażeniu niezbędnym dla funkcjonowania tego przejścia,

- obiekty towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży;

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

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

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – jak w stanie istniejącym,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – jak w stanie istniejącym,

d) intensywność zabudowy – jak w stanie istniejącym,

e) dopuszcza się nieznaczne zmiany dla istniejącej powierzchni zabudowy działki, powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy, uzależnione od potrzeb Dworca Kolejowego, jedynie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zakresem i zasadami ochrony z § 6 ust. 1 oraz z uwzględnieniem zasad ochrony zgodnie z § 6 ust. 7;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** teren w całości wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1;

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

a) teren w całości wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – zespół dworca kolejowego w Kościerzynie (w skład którego wchodzi: budynek dworca wraz z wiatą peronową wzdłuż elewacji wschodniej budynku, magazyn towarowy, szalet dworcowy, działka o nr. geodezyjnym 167/28) – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,

b) teren znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,

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

d) teren znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### **22. Karta terenu nr 22:**

1) **symbol terenu:** 138.U<sub>2</sub>;

**2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: U<sub>2</sub> – tereny zabudowy usługowej:**

a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki użyteczności publicznej w tym obiekty administracji, usługi kultury, nauki oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,

b) dopuszczalne uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz inne usługi,

- obiekty towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży;

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

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

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – jak w stanie istniejącym,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – jak w stanie istniejącym,

d) intensywność zabudowy – jak w stanie istniejącym,

e) dopuszcza się nieznaczne zmiany dla ustalonej powierzchni zabudowy działki, powierzchni biologicznie – czynnej oraz intensywności zabudowy, uzależnione od potrzeb Muzeum Kolejnictwa, jedynie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zakresem i zasadami ochrony z § 6 ust. 1;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** tereny w całości wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1;

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

a) teren w całości wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – Zespół parowozowni (złożony z budynku parowozowni, budynku biurowo-hotelowego, kanału oczyszczającego w pd. części parceli oraz działki o nr ewidencyjnym 167/14) – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,

b) w terenie 138.U<sub>2</sub> zlokalizowany jest budynek współtworzący charakter historycznej zabudowy,

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

**23. Karta terenu nr 23:**

1) symbol terenu: 153.U<sub>2</sub>;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – usługowe,

- obiekty towarzyszące,

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

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 15% przy czym dla każdego budynku nie więcej niż 70m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,45,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500m<sup>2</sup>;

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

- a) dla nowych budynków:
  - minimalna wysokość zabudowy – 5m, maksymalna wysokość zabudowy - 7m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 25<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 20m,
- b) dla nowych obiektów: maksymalna wysokość zabudowy - 7m, geometria dachów – nie ustala się,
- c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy;

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

- a) teren powiązany funkcjonalnie z terenem o symbolu 4.MNU, część terenu znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- b) teren znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 2.

#### 24. Karta terenu nr 24:

1) **symbol terenu:** 106.U<sub>2</sub>;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U<sub>2</sub> – tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:
  - budynki użyteczności publicznej w tym obiekty administracji, usługi kultury, nauki oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,
- b) dopuszczalne uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:
  - budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz inne usługi,
  - obiekty towarzyszące z wykluczeniem zespołów garaży;

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,
- e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

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

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

a) dla nowych budynków głównych:

- minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
- dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, nakaz pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną,

c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,

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

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

**5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren znajduje się w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w obszarze terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6.

**25. Karta terenu nr 25:**

1) **symbol terenu:** 26.UP, 44.UP, 107.UP, 108.UP, 136.UP;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

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

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa w tym lokale mieszkalne towarzyszące funkcji usługowo – produkcyjnej;

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

a) dla terenu 44.UP nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od zbiorników wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

- c) sytuowanie zabudowy zgodnie z oboma wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu zbiornika wodnego lub nowego zbiornika wodnego każdorazowo należy odsunąć nowoprojektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
- e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 10%,
- f) intensywność zabudowy: minimalnie 0,1 maksymalnie 2,8,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej –1500m<sup>2</sup>;

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

- a) maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 20m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,
- b) dach płaski lub dach dwuspadowy lub dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla 30% powierzchni rzutu dachu dopuszcza się dach o dowolnej formie odpowiadającej potrzebom technologicznym prowadzonej działalności,
- c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

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

- a) w terenach o symbolach 107.UP i 108.UP należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
- b) część terenu o symbolu 108.UP znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- c) dla terenu o symbolu 136.UP występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej elektroenergetycznej wysokich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,
- d) w terenie o symbolu 44.UP występuje naturalny zbiornik wodny – do ochrony/zachowania zgodnie z § 5 ust. 16,
- e) w terenach zlokalizowane są rowy melioracyjne – ochrona zgodnie z § 5 ust. 16,
- f) tereny o symbolach 26.UP, 44.UP, 107.UP i 108.UP w granicach ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych, przede wszystkim: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- g) w obszarze terenu o symbolu 108.UP jest zlokalizowane miejsce włączenia do dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy miasta Kościerzyna,
- h) teren o symbolu 44.UP znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### 26. Karta terenu nr 26:

- 1) **symbol terenu:** 43.UP, 59.UP, 135.UP, 137.UP;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** UP – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

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

b) uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:

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

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

- a) dla terenów o symbolach 43.UP i 59.UP nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od zbiorników wodnych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) dla pozostałych terenów nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- c) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego przebudowanego/przeniesionego zaznaczonego na rysunku planu zbiornika wodnego lub nowego zbiornika wodnego każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 45%,
- e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 20%,
- f) intensywność zabudowy: minimalnie 0,1 maksymalnie 1,8,
- g) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy budynków towarzyszących,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1000m<sup>2</sup>;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla nowych budynków głównych mieszkalnych, usługowych oraz łączących obie funkcje:
  - minimalna wysokość zabudowy – 7m, maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, przy czym dla terenu 43.UP obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 10 m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- b) dla nowych budynków towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 7 m,
  - dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- c) dla zabudowy produkcyjnej i magazynów:

- maksymalna wysokość zabudowy 12,5m przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 20m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,
- dach płaski lub dach dwuspadowy lub dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°, dla 30% powierzchni rzutu dachu dopuszcza się dach o dowolnej formie odpowiadającej potrzebom technologicznym prowadzonej działalności,

d) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,

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

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

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

a) w terenach o symbolach 59.UP i 135.UP należy urządzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,

b) dla terenów o symbolach 59.UP i 137.UP występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej wysokich napięć i średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,

c) część terenu o symbolu 59.UP znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,

d) w terenach o symbolach 59.UP i 137.UP zlokalizowane są miejsca włączenia do dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy miasta Kościerzyna,

e) dla terenu o symbolu 135.UP występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej wysokich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,

f) w terenach o symbolach 43.UP i 59.UP występują naturalne zbiorniki wodne do zachowania/ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 5 ust. 16,

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

h) część terenów o symbolach 43.UP i 59.UP znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

**27. Karta terenu nr 27:**

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

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące obiekty dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),
- zabudowa zagrodowa w tym budynki mieszkalne jednorodzinne (przy czym dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech budynków mieszkalnych w ramach jednego zespołu zabudowy zagrodowej na wydzielonym terenie przeznaczonym pod zabudowę),
- prowadzenie gospodarki rolnej,

- budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,
- ogrody, sady przydomowe, uprawy szklarniowe;

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, przy czym od każdego nowego zbiornika wodnego, niezaznaczonego na rysunku planu, każdorazowo należy odsunąć nowo projektowaną zabudowę oraz rozbudowę zabudowy istniejącej o min 5 m od lustra wody tego zbiornika,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową –30%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 40%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,9;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków głównych - mieszkalnych ustala się:
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych – 20m,
  - maksymalną wysokość zabudowy 9m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30-45<sup>0</sup>,
- b) dla pozostałych budynków i obiektów związanych z produkcją rolniczą ustala się:
  - dla budynków służących gospodarce rolnej wysokość zabudowy maksymalnie 10m przy czym dla budowli rolniczych dopuszcza się wysokość zabudowy maks. 15m, dla pozostałych budynków towarzyszących maksymalna wysokość zabudowy 6 m,
  - dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej 30-45<sup>0</sup>,
- c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

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

#### 28. Karta terenu nr 28:

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

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

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



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

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,
- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,6;

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

- a) dla obiektów i budynków sportu i rekreacji – forma i gabaryty oraz geometria dachów i wysokość zabudowy – kształtowana indywidualnie, według potrzeb funkcjonalnych,
- b) dla budynków gastronomii, handlu oraz budynków towarzyszących:
  - maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - dla budynków dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> w odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
- c) dla obiektów niebędących budynkami obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4;

**5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** w terenie występują obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

**29. Karta terenu nr 29:**

**1) symbol terenu:** 76.US,ZZ;

**2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** US,ZZ – tereny sportu i rekreacji zagrożone powodzią:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - przystań kajakowa i infrastruktura z nią związana,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
  - zakaz lokalizacji budynków;

**3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** nie dotyczy;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

**5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zasady ochrony zgodnie z § 9 ust.2.

**30. Karta terenu nr 30:**

**1) symbol terenu:** 29.R,118.R, 146.R, 151.R, 162.R;

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

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
  - tereny upraw polowych,
  - tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
  - infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
  - zakaz lokalizacji budynków;

**3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** nie dotyczy;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenu o symbolu 29.R występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,
  - b) w terenie o symbolu 29.R występują naturalne zbiorniki wodne oraz rowy melioracyjne do zachowania/ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 5 ust. 16,
  - c) w terenie 29.R występują obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.
- 31. Karta terenu nr 31:**
- 1) **symbol terenu:** 90.ZL, 99.ZL, 109.ZL, 111.ZL, 115.ZL, 116.ZL, 120.ZL, 127.ZL, 132.ZL, 143.ZL, 144.ZL, 145.ZL, 156.ZL, 157.ZL, 114.ZL;
  - 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** ZL– lasy:
    - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
      - lasy,
      - infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,
    - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
      - zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** nie dotyczy;
  - 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;
  - 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** dla terenów o symbolach 99.ZL, 115.ZL, 120.ZL i 144.ZL występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6.
- 32. Karta terenu nr 32:**
- 1) **symbol terenu:** 23.ZP, 52.ZP;
  - 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** tereny zieleni urządzonej:
    - a) dopuszczalne podstawowe formy zagospodarowania:
      - zielen naturalna i zielen komponowana,
      - ścieżki piesze i rowerowe,
      - ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,
      - place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi obiektami rekreacyjnymi,
      - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
    - b) dopuszczalne, uzupełniające formy zagospodarowania:
      - boiska sportowe;
  - 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
    - a) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 60%,
    - b) ścieżki piesze i pieszo rowerowe oraz place należy wykonać w nawierzchni utwardzonej;
  - 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** – nie dotyczy;
  - 5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) dla terenu o symbolu 23.ZP ustala się jego zachowanie i ochronę poprzez prowadzenie działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie stanu aktualnego), rewaloryzacyjnych oraz ewentualne uzupełnienie istniejącej zieleni i uzupełnienie zagospodarowania rekreacyjnego – w obszarze terenu znajduje się pomnik – do zachowania/ochrony,
- b) tereny o symbolach 23.ZP i 52.ZP znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1.

### **33. Karta terenu nr 33:**

- 1) **symbol terenu:** 117.ZP,KX, 158.ZP,KX;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** ZP, KX - tereny zieleni urządzonej i publicznych przejść pieszo – rowerowych,
  - a) dopuszczalne formy zagospodarowania:
    - zieleni urządzonej wysoka, średnia i niska,
    - place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne oraz inne obiekty sportowo - rekreacyjne,
    - ciągi piesze i ścieżki pieszo-rowerowe,
  - b) dopuszczalne formy zagospodarowania:
    - usługi z zakresu handlu i gastronomii w tym ogródki gastronomiczne oraz budynki informacji turystycznej i zaplecza sanitarnego;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
  - a) dla dopuszczonych budynków ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 80m<sup>2</sup> dla każdego, odrębnego budynku,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - c) nakaz uzupełnienia wyposażeniem ulicznym przestrzeni ciągów pieszych i ścieżek pieszo – rowerowych,
  - d) wprowadza się wymóg zharmonizowania wyposażenia ulicznego,
  - e) nakaz oświetlenia terenu,
  - f) przestrzeń ciągów pieszych i ścieżek pieszo – rowerowych należy uzupełnić wielowarstwową zielenią komponowaną;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,5m,
  - b) dachy dwuspadowe w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu i czerni o kącie pochylenia połaci dachowej 30-45°;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla terenu o symbolu 117.ZP,KX występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6.

### **34. Karta terenu nr 34:**

- 1) **symbol terenu:** 7.ZE, 8.ZE, 36.ZE, 68.ZE, 83.ZE, 92.ZE, 95.ZE, 96.ZE, 97.ZE, 98.ZE, 105.ZE, 124.ZE, 134.ZE;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** tereny zieleni ekologicznej;
  - a) dopuszczalne podstawowe formy zagospodarowania:
    - naturalna zieleni ekologiczna - zieleni wysoka, średniowysoka i niska, z zastrzeżeniem zachowania wymaganej minimalnej odległości od obiektów i urządzeń melioracyjnych,
    - naturalne zbiorniki wodne, tereny podmokłe, ciekły wodne,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zagospodarowania:

- ścieżki piesze i pieszo - rowerowe,
- w terenie o symbolu 7.ZE dopuszcza się lokalizację parkingów w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu,
- w terenach o symbolach 7.ZE i 8.ZE dopuszcza się lokalizację obiektów sportowo - rekreacyjnych, m in. kładki przez rowy melioracyjne, kapliczki, oświetlenie, pomniki itp., z zastrzeżeniem zachowania wymaganej minimalnej odległości od obiektów i urządzeń melioracyjnych;

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

- a) linie zabudowy: nie określa się linii zabudowy,
- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 70%,
- c) w terenie o symbolu 83.ZE należy wykształcić przejście piesze oraz lokalną ścieżkę rowerową, będącą częścią infrastruktury rowerowej przebiegającej przez teren miasta,
- d) nakaz utrzymania systemu melioracyjnego w celu zabezpieczenia przed lokalnymi podtopieniami w sytuacji kryzysowej,
- e) w terenie o symbolu 7.ZE, w obszarze dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych, ustala się nawierzchnię przepuszczalną lub półprzepuszczalną;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** – nie dotyczy;

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

- a) część terenu o symbolu 7.ZE znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- b) w terenach o symbolach 8.ZE, 36.ZE, 68.ZE, 83.ZE, 124.ZE, 134.ZE występują naturalne zbiorniki wodne – do ochrony/zachowania zgodnie z § 5 ust. 16,
- c) w terenach o symbolach 7.ZE, 8.ZE, 83.ZE i 97.ZE zlokalizowane są rowy melioracyjne – ochrona zgodnie z § 5 ust. 16,
- d) dla terenu o symbolu 68.ZE występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć oraz wysokich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,
- e) dla terenu o symbolu 124.ZE występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust. 6,
- f) w terenie o symbolu 83.ZE występują obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- g) w obszarze terenów o symbolach: 68.ZE i 124.ZE są zlokalizowane miejsca włączenia do dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy miasta Kościerzyna,
- h) tereny o symbolach 7.ZE i 8.ZE znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2,
- i) tereny o symbolach 36.ZE i 92.ZE znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1.

35. **Karta terenu nr 35:**

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

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

a) dopuszczalne podstawowe formy zagospodarowania:

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

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zagospodarowania:

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

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków;

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

- a) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- b) w terenie o symbolu 93.ZE,ZZ dopuszcza się przejście piesze oraz lokalną ścieżkę rowerową, będącej częścią infrastruktury rowerowej przebiegającej przez teren miasta,
- c) nakaz utrzymania systemu melioracyjnego w celu zabezpieczenia przed lokalnymi podtopieniami w sytuacji kryzysowej;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny w całości znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zasady ochrony zgodnie z § 9 ust.2.

#### 36. **Karta terenu nr 36:**

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

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

a) dopuszczalne formy zagospodarowania:

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

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – minimalnie 80%;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** – nie dotyczy;

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

a) część terenów o symbolach 75.ZI, 78.ZI, 79.ZI oraz cały teren o symbolu 72.ZI znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,

b) na fragmencie terenu o symbolu 72.ZI występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej wysokich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust. 6,

c) w obszarze terenu o symbolu 70.ZI występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust. 6,

d) część terenu o symbolu 70.ZI znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 2.

#### 37. **Karta terenu nr 37:**

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

- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** tereny wód powierzchniowych śródlądowych:
- a) dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:
    - ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu,
    - dopuszcza się lokalizację mostów, pomostów oraz kładek,
    - dopuszcza się lokalizowanie budowli hydrotechnicznych,
  - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
    - zakaz lokalizacji budynków;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** nie dotyczy;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren o symbolu 6.WS znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

### 38. Karta terenu nr 38:

- 1) **symbol terenu:** 1.IT, 50.IT, 71.IT, 84.IT, 130.IT, 140.IT, 141.IT, 147.IT, 148.IT, 149.IT;
- 2) **przeznaczenie terenu, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** IT - tereny infrastruktury technicznej;
- 3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:** obiekty infrastruktury technicznej i niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów studni w celu zapewnienia dostarczenia wody pitnej i bytowej mieszkańcom, zieleń, dojścia i dojazdy, zbiorniki retencyjne i systemy gromadzenia i odprowadzania wód opadowych, przepompownie ścieków, trafostacje, transformatory oraz obiekty infrastruktury energetycznej;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania obiektów infrastruktury technicznej, dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren o symbolu 141.IT znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
  - b) dla terenu o symbolu 149.IT występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust. 6,
  - c) teren o symbolu 1.IT znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 2,
  - d) tereny o symbolach 50.IT, 71.IT, 140.IT, 141.IT, 147.IT, 148.IT znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

### 39. Karta terenu nr 39:

- 1) **symbol terenu:** 57.KS, 58.KS;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** KS - tereny obsługi komunikacji:
- a) dopuszczalne formy zagospodarowania:
    - drogi wewnętrzne,
    - ścieżki i drogi rowerowe,
    - chodniki, przejścia piesze,

- parkingi naziemne, podziemne, zatoki parkingowe,
- parkingi dla autobusów,
- parking dla rowerów,
- place manewrowe, szkoleniowe związane z prowadzeniem nauki jazdy
- autokomisys itp.,
- budynki i obiekty służące obsłudze terenów obsługi komunikacji,
- sanitariaty ogólnodostępne, budynki biurowe i administracyjne,
- jako uzupełniające usługi handlu, gastronomii, punkty informacyjne,
- zielen urządzona uzupełniająca w tym zielen wysoka, średnia i niska;

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

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 10%,
- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 0,4,
- d) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

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

- a) maksymalna wysokość zabudowy 5,5m oraz dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci w przedziale 30<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
- b) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;

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

- a) dla terenu o symbolu 58.KS występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej wysokich i średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,
- b) dla terenu o symbolu 57.KS występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średnich napięć – zasady ochrony zgodnie z § 10 ust.6,
- c) w terenie o symbolu 58.KS zlokalizowane jest miejsce włączenia do dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy miasta Kościerzyna.

**§ 16. Ustalenia szczególne - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.**

**1. Karta terenów nr 1:**

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 01.KDGP, 02.KDGP;**
- 2) **przeznaczenie:** teren dróg publicznych, klasa techniczna - droga główna ruchu przyspieszonego;
- 3) **sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:**
  - a) przekrój 2x1 -ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) szerokość opaski środkowej – 1.5m,
  - c) szerokość opaski zewnętrznej – 2×0.5m,
  - d) szerokość poboczy gruntowych – min. 2×1.0m,
  - e) kategoria ruchu – KR4,
  - f) obciążenie – 115 kN/oś,
  - g) skrzyżowania bezkolizyjne, w obrębie węzłów: dwie jezdnie rozdzielone pasem rozdziału min 3.00 m, docelowo przekrój 2x2,

- h) wyposażenie: obiekty mostowe, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna, przejścia dla zwierząt, przepusty ekologiczne wraz z przegrodami ochronno-naprowadzającymi, szczelny system odprowadzenia wód opadowych, zespoły podczyszczające wody opadowe z jezdni, zbiorniki retencyjne i infiltracyjne,
- i) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
- j) nie dopuszcza się ruchu pieszego i rowerowego w ciągu drogi głównej,
- k) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w miejscach wyznaczonych – miejsca obsługi pasażerów (MOP), nie określa się wskaźników miejsc postojowych,
- l) w przypadku zaistnienia konieczności dopuszcza się wydzielenia i lokalizację dróg publicznych niższej klasy;

#### 4) szczególne warunki zagospodarowania:

- a) część terenu o symbolu 01.KDGP znajduje się w zasięgu strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2,
- b) część terenu o symbolu 01.KDGP znajduje się w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- c) część terenu o symbolu 01.KDGP znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 2,
- d) przez teren o symbolu 01.KDGP przebiega planowana linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – w przypadku jej realizacji obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 8 i 9,
- e) przez teren o symbolu 01.KDGP przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9.

#### 2. Karta terenów nr 2:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 015.KDDs, 016.KDDs, 051.KDDs;
- 2) **przeznaczenie:** teren dróg publicznych - gminnych, klasa techniczna dojazdowa – wydzielone w obszarze wybudowanych dróg serwisowych i dojazdowych obwodnicy Kościerzyny;
- 3) **sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:**
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji;

#### 4) szczególne warunki zagospodarowania:

- a) część terenów o symbolach 015.KDDs i 016.KDDs znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków– zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,
- b) przez teren o symbolu 016.KDDs przebiega planowana linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – w przypadku jej realizacji obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 8 i 9,
- c) teren o symbolu 015.KDDs znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV – w przypadku jej realizacji obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 8 i 9,
- d) teren o symbolu 015.KDDs znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9,
- e) przez tereny o symbolach 016.KDDs i 051.KDDs przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9.

#### 3. Karta terenów nr 3

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 076.KDWs, 083.KDWs;



- 2) **przeznaczenie:** teren dróg wewnętrznych – wydzielone w obszarze wybudowanych dróg serwisowych obwodnicy Kościerzyny;
- 3) **sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:**
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni,
  - c) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo jezdny,
  - d) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania:** nie występują.

#### 4. Karta terenów nr 4:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 03.KDZ, 04.KDZ;
- 2) **przeznaczenie:** teren dróg publicznych, klasa techniczna zbiorcza;
- 3) **sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:**
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania:**
- a) przez teren o symbolu 03.KDZ przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 8 i 9,
  - b) przez teren o symbolu 04.KDZ przebiega projektowana linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – w przypadku jej realizacji obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 8 i 9,
  - c) przez teren o symbolu 04.KDZ przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9.

#### 5. Karta terenów nr 5:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 05.KDL, 06.KDL;
- 2) **przeznaczenie:** teren dróg publicznych, klasa techniczna lokalna;
- 3) **sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:**
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania:**
- a) przez teren o symbolu 06.KDL przebiega rzeka Bibrowa – należy zachować przepływ rzeki – dopuszcza się budowę mostów, skanalizowanie rzeki lub pozostawienie w naturalnym korycie,
  - b) część terenu o symbolu 05.KDL znajduje się w zasięgu zespołu dworca kolejowego w Kościerzynie (w skład którego wchodzi: budynek dworca wraz z wiatą peronową wzdłuż elewacji wschodniej budynku, magazyn towarowy, szalet dworcowy, działka o nr. geodezyjnym 167/28) – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod numerem rejestru 1894, decyzją RD.5140.118-6.2013.JP z dnia 02.09.2013r– zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,
  - c) część terenu 05.KDL znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,

- d) część terenów o symbolach 05.KDL i 06.KDL znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1,
- e) część terenów o symbolach 05.KDL i 06.KDL znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust.2 , pkt 2,
- f) przez teren o symbolu 05.KDL przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9.

#### **6. Karta terenów nr 6:**

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

2) **przeznaczenie:** teren dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa;

a) dopuszczalne formy zagospodarowania:

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

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

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –10%,

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

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

d) parametry i wskaźniki kształtowania dopuszczonej zabudowy:

- dla budynku parkingu wielopoziomowego ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10m oraz dachy dwuspadowe i/lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci od 15<sup>0</sup>-30<sup>0</sup> lub dachy płaskie – przy zastosowaniu dachu płaskiego maksymalna wysokość zabudowy – 7m,
- dla pozostałych budynków i obiektów ustala się maksymalną wysokość zabudowy 5,5m oraz dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci w przedziale 30<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup> pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub dachy płaskie,
- w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych poprzez:
  - wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów – dla tynków dopuszcza się jedynie barwy pastelowe,
  - zakaz stosowania materiałów: blachy falistej i trapezowej,
  - nakaz ujednoczenia formy i kolorystyki wyposażenia przestrzeni w tym ławek, koszy śmietnikowych, stojaków rowerowych itd.;

#### 4) szczególne warunki zagospodarowania:

- a) teren wraz z terenem o symbolu 27 U<sub>2</sub> i częścią drogi 05.KDL ma stworzyć integralny węzeł komunikacyjny,
- b) teren znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### 7. Karta terenów nr 7:

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD; 013.KDD, 014.KDD, 017.KDD, 018.KDD, 019.KDD, 020.KDD, 022.KDD, 023.KDD, 024.KDD, 025.KDD, 026.KDD, 027.KDD, 028.KDD, 029.KDD, 030.KDD, 031.KDD, 035.KDD, 072.KDD, 078.KDD, 080.KDD;

2) **przeznaczenie:** teren dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa;

#### 3) sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- b) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- c) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji;

#### 4) szczególne warunki zagospodarowania:

- a) w terenie o symbolu 078.KDD dopuszcza się lokalizację przejścia pod torami (w tym realizację komunikacji pionowej m.in. schodów i windy) wraz z niezbędną infrastrukturą w parametrach i wyposażeniu niezbędnym dla funkcjonowania tego przejścia,
- b) część terenów o symbolach 022.KDD i 072.KDD znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- c) część terenu 07.KDD znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,
- d) tereny o symbolach 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD, 013.KDD, 014.KDD, 017.KDD, 018.KDD, 019.KDD, część 020.KDD, część 080.KDD znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1,
- e) przez tereny o symbolach: 020.KDD, 025.KDD, 028.KDD, 029.KDD, 035.KDD, 072.KDD, 080.KDD przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9,
- f) teren o symbolu 080.KDD znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV – w przypadku jej realizacji obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 8 i 9,
- g) teren o symbolu 030.KDD znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9.

#### 8. Karta terenów nr 8:

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 032.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 046.KDW, 052.KDW, 053.KDW, 056.KDW, 058.KDW, 059.KDW, 060.KDW, 063.KDW, 064.KDW, 067.KDW, 068.KDW, 069.KDW, 070.KDW, 071.KDW, 073.KDW, 074.KDW, 075.KDW, 081.KDW, 082.KDW;

2) **przeznaczenie:** teren dróg wewnętrznych;

#### 3) sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni,

- c) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo jezdny,
- d) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji;

#### 4) szczególne warunki zagospodarowania:

- a) tereny o symbolach 032.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 046.KDW, część 053.KDW, część 056.KDW, 058.KDW, 059.KDW, 060.KDW znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1,
- b) teren o symbolu 075.KDW znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 2,
- c) część terenu o symbolu 075.KDW znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- d) przez teren o symbolu 074.KDW przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 8 i 9,
- e) przez tereny o symbolach 053.KDW, 056.KDW i 069.KDW przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9.

#### 9. Karta terenów nr 9:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 036.KX1, 037.KX1, 039.KX1, 041.KX1, 045.KX1, 048.KX1, 049.KX1, 050.KX1;
- 2) **przeznaczenie:** teren ciągów pieszych;
- 3) **sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz ruchu pojazdów samochodowych,
  - c) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania:** tereny o symbolach 036.KX1, 037.KX1, 039.KX1, 041.KX1, 045.KX1, 048.KX1, 049.KX1, 050.KX1 znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1.

#### 10. Karta terenów nr 10:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 021.KX2, 033.KX2, 034.KX2, 038.KX2, 040.KX2, 054.KX2, 055.KX2, 057.KX2, 061.KX2, 062.KX2, 065.KX2, 066.KX2;
- 2) **przeznaczenie:** teren ciągów pieszo – rowerowe i pieszo - jezdnych;
- 3) **sposób zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się łączenie ruchu pieszo – jezdno – rowerowego w jednej przestrzeni,
  - c) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego,
  - d) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania:**
  - a) część terenu 040.KX2 znajduje się w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej – zakres i zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 7,

- b) tereny o symbolach 038.KX2, 040.KX2, 061.KX2, 062.KX2 znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1,
- c) tereny o symbolach 033.KX2 i 034.KX2 znajdują się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ochrony krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 2,
- d) przez tereny o symbolach 021.KX2, 054.KX2 i 055.KX2 przebiegają istniejące linie elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9.

#### **11. Karta terenów nr 11:**

- 1) **symbol terenu:** 047.KK, 079.KK;
- 2) **przeznaczenie:** tereny kolejowe – tereny zamknięte;
- 3) **sposoby zagospodarowania, parametry, wyposażenie, dostępność:**
  - a) dopuszcza się przejazd drogi publicznej w parametrach niezbędnych dla funkcjonowania tej drogi,
  - b) dopuszcza się lokalizację przejścia pod torami (miejsce orientacyjne wyznaczone na rysunku planu) wraz z niezbędną infrastrukturą w parametrach i wyposażeniu niezbędnym dla funkcjonowania tego przejścia,
  - c) dopuszcza się lokalizację wyładowni – zagospodarowanie terenu oraz parametry i wskaźniki dla budynków i budowli wg potrzeb funkcji;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania:**
  - a) w terenie o symbolu 079.KK znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – wieża ciśnień - zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 4,
  - b) część terenu o symbolu 079.KK znajduje się w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - w zasięgu strefy ograniczenia gabarytu zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2, pkt 1,
  - c) przez teren o symbolu 079.KK przebiega projektowana linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – w przypadku jej realizacji obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 8 i 9,
  - d) przez teren o symbolu 079.KK przebiegają istniejące linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 6 pkt 7 i 9.

#### **Rozdział 4.**

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 17. Na obszarze objętym niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego traci moc Uchwała Nr XII/94/19 Rady Miasta Kościerzyna z dn. 03.07.2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna p.n. „Plebanka”.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Helena Kaszubowska-Nitz**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA KOŚCIERZYNA "PLEBANKA"

skala 1:2000

- OZNACZENIA**
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - obowiązujące linie zabudowy
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących zbiorników wodnych
  - 1.MN oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu
- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
  - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
  - U - tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania
  - U - tereny zabudowy usługowej
  - UP - tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  - RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - US - tereny sportu i rekreacji
  - US.ZZ - tereny sportu i rekreacji zagrożone powodzią
  - R - tereny rolnicze
  - ZL - lasy
  - ZP - tereny zieleni urządzonej
  - ZP.KX - tereny zieleni urządzonej i publicznych przejść pieszo-rowerowych
  - ZE - tereny zieleni ekologicznej
  - ZE.ZZ - tereny zieleni ekologicznej zagrożone powodzią
  - ZI - tereny zieleni izolacyjnej
  - WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
  - IT - tereny infrastruktury technicznej
  - KS - tereny obsługi komunikacji
  - KDGP - tereny dróg publicznych - klasa techniczna główna ruchu przyspieszonego
  - KDZ - tereny dróg publicznych - klasa techniczna zbiorcza
  - KDL - tereny dróg publicznych - klasa techniczna lokalna
  - KDD - tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa, w tym KDWs - wydzielone w obszarze dróg serwisowych
  - KDW - tereny dróg wewnętrznych, w tym KDWs-wydzielone w obszarze dróg serwisowych
  - KX1 - ciągi piesze
  - KX2 - ciągi pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne
  - KK - tereny kolejowe
  - objekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
  - objekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i w wojewódzkiej ewidencji zabytków
  - strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków
  - granicę stref tworzących strefę B ochrony konserwatorskiej otoczenia układu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
    - a) granice strefy ograniczenia gabarytu zabudowy
    - b) granice strefy ochrony krajobrazu
  - budynki współtworzące charakter historycznej zabudowy
  - strefa restauracji urbanistycznej historycznego zespołu zabudowy przy ul. Dworcowej
  - obszar dopuszczalnej lokalizacji miejsc postojowych w terenach zieleni ekologicznej
  - regionalna ścieżka rowerowa - przebieg orientacyjny
  - lokalna ścieżka rowerowa - przebieg orientacyjny
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% - raz na 10 lat i 1% - raz na 100 lat)
  - obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)
  - pas zieleni izolacyjno - krajobrazowej
  - zbiorniki wodne - do ochrony/zachowania
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
  - planowana linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
  - jezdnie obwodnicy Kościerzyny
  - jezdnie dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy Kościerzyny
  - miejsca włączenia do dróg serwisowych, dojazdowych obwodnicy Kościerzyny
  - przejście piesze przez tory kolejowe - wymagane w urządzeniu terenu - lokalizacja orientacyjna
  - obsługa komunikacyjna - droga gminna na terenie gminy Kościerzyna
  - granica administracyjna Miasta Kościerzyna
  - granica pomiędzy obrębami Gminy Wiejskiej Kościerzyna
  - strefa ograniczenia dla zagospodarowania 50m od istniejącego cmentarza
  - przejazd drogi publicznej przez tereny kolejowe
  - tereny zamknięte kolejowe

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna

granicę opracowania planu

obszar wyłączony z granicy opracowania planu

Gmina Kościerzyna  
obręb Wielki Klincz

Gmina Kościerzyna  
obręb Mały Klincz

Gmina Kościerzyna  
obręb Wielki Klincz

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

Rada Miasta Kościerzyna, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna p.n. „Plebanka”:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 17.09.2021r. do 07.10.2021r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu tj. do dnia 21.10.2021r., do Burmistrza Miasta Kościerzyna wpłynęły 2 pisma z uwagami.

2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna, Rada Miasta Kościerzyna nie uwzględnia w całości uwag osób fizycznych złożonych poprzez pocztę elektroniczną dnia 21.10.2021r., (uwagi o jednakowej treści) dotyczących:

- 1) doprecyzowania §10 pkt. 7 ppkt. 2 poprzez dodanie do możliwych źródeł ogrzewania pomp ciepła (różnych rodzajów) oraz możliwości ogrzewania ekologicznego (np. pellet) i inne – piece na pellet oraz pompy ciepła należą do dopuszczonego w planie w § 10 ust. 7 ogrzewania ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 2) uzupełnienia karty terenu nr 31 o zapis „drogi i przejścia w gruntach leśnych” – pojęcie drogi i przejścia w gruntach leśnych jest tożsame z zapisem infrastruktura drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu, który jest zawarty w przedmiotowej karcie terenu;
- 3) uzupełnienia w terenach łączących funkcję mieszkalną z funkcją usługową o zapis „nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową” - w ustaleniach ogólnych w § 8 ust. 7 jest zawarte ustalenie: „*W przypadku terenów o funkcji łączonej (tereny o symbolu MNU, MWU, UP, ZP, KX) nie ustala się proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej*”, które dotyczy wszystkich wymienionych terenów – nie zachodzi potrzeba powtórzenia tego ustalenia w kartach terenu;
- 4) uzupełnienia § 10 pkt. 2 o zapis: „dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej, po realizacji sieci ustanawia się obowiązek włączenia zabudowy do sieci” - realizacja indywidualnego ujęcia wody do czasu budowy sieci wodociągowej, jest dopuszczona zgodnie z przepisami odrębnymi, w związku z czym możliwe jest uzyskanie pozwolenia na budowę przy obecnych zapisach planu miejscowego, w sytuacji braku wodociągu miejskiego/gminnego, do którego umożliwione byłoby włączenie.

Plan miejscowy w wersji do wyłożenia zawierał już wnioskowane zapisy, tylko inaczej sformułowane lub zapisane w ustaleniach ogólnych.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Helena Kaszubowska-Nitz**



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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania Rada Miasta Kościerzyna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. W wyniku zmiany planu miejscowego miasto Kościerzyna nie poniesie kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W obszarze objętym zmianą planu nie projektuje się nowych - w stosunku do wyznaczonych w obowiązującym planie - terenów inwestycyjnych stąd nie ma potrzeby budowy nowej sieci wodociągowej, ani nowej sieci kanalizacji sanitarnej. Koszty budowy sieci dla terenów inwestycyjnych uwzględnił dotychczas obowiązujący plan miejscowy.

2. W obszarze objętym zmianą planu nie projektuje się nowych dróg publicznych (poza drogami serwisowymi przy obwodnicy, utwardzonymi). W związku z tym, uchwalenie zmiany planu nie będzie skutkowało koniecznością ponoszenia kosztów budowy bądź urządzenia dróg publicznych.

§ 2. W obszarze objętym zmianą planu projektowane jest poszerzenie drogi publicznej 031.KDD dla potrzeb lokalizacji przystanku autobusowego. Poszerzenie to projektowane jest na gruncie prywatnym. W związku z tym, uchwalenie zmiany planu będzie skutkowało koniecznością wykupu gruntu na cel publiczny. Ustalenia projektu zmiany planu przewidują również uwzględnienie istniejących dróg serwisowych wzdłuż obwodnicy, tj. dróg: 016.KDDs, 015.KDDs, 051.KDDs, 076.KDWs, 083.KDWs. Grunty pod tymi drogami stanowią własność Skarbu Państwa (drogi zarządzane przez GDDKiA). Z uwagi na charakter dróg (drogi dojazdowe KDD) założono, że drogi te w przyszłości znajdują się w zarządzie Gminy. Przyjęto, że grunty pod tymi drogami nie będą przedmiotem wykupu a przedmiotem nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Helena Kaszubowska-Nitz**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/414/21  
Rady Miasta Kościerzyna  
z dnia 24 listopada 2021 r.

### **Dane przestrzenne**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

## Uzasadnienie

### 1. Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna „Plebanka”, w zasięgu wg załącznika do uchwały inicjacyjnej Nr XXVI/224/20 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna "Plebanka". Dla przedmiotowego terenu dotychczas obowiązywała uchwała Nr XII/94/19 Rady Miasta Kościerzyna z dn. 03.07.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Kościerzyna p.n. „Plebanka”. W obszarze przebiegu obwodnicy zasięg procedowanej zmiany obowiązującego planu został dopasowany do granicy planu obowiązującego, uchwalonego uchwałą Nr LXX/548/18 z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysławą, osiedle "Za torami". Powyższa zmiana miała charakter porządkujący.

Obszar objęty przedmiotową zmianą obejmuje tereny istniejącego i planowanego zainwestowania miasta Kościerzyna oraz tereny łąk, pól i lasów na wschód od wybudowanej obwodnicy miasta.

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

Celem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było ponowne zweryfikowanie i uporządkowanie jego zapisów z dostosowaniem do aktualnych potrzeb inwestycyjnych miasta oraz mieszkańców.

W dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Kościerzyna pn. „Plebanka” wprowadzono następujące zmiany:

- poprawiono błędy interpunkcyjne oraz literowe, usunięto powtórzenia ustaleń;
- wprowadzono konieczne poprawki stylistyczne celem stworzenia jasnych i jednoznacznych sformułowań, w tym ujednolicono użyte sformułowania w tekście oraz na rysunku, wprowadzono zmiany w niektórych definicjach, dołożono niezbędne definicje;
- usunięto oczywiste omyłki oraz uzupełniono tekst o oczywiste braki – poprawiono zapisy ustaleń szczegółowych występujące w pkt: szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – poprawione zostały odniesienia do ustaleń ogólnych;
- usunięto z tekstu planu zapisy warunkowane przez przepisy nadrzędne;
- uczytelniono zapisy ustaleń szczegółowych (karty terenu) poprzez podział punktów celem łatwiejszej i jednoznacznej interpretacji ustaleń;
- zweryfikowano ustalenia kart pod kątem dopuszczenia zabudowy na granicy działki lub 1,5m od tej granicy;
- w terenach, gdzie wystąpiła potrzeba inwestycyjna (wnioski do zmiany planu) dopuszczono możliwości realizacji usług w terenach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- doprecyzowano zapisy dla dróg publicznych poprzez identyfikację zarządcy drogi;
- na rysunku planu dokonano korekty zasięgów terenów komunikacyjnych w obrębie niektórych skrzyżowań i zjazdów – wg aktualnej sytuacji własnościowej lub planów gminy względem wykupów oraz sprzedaży fragmentów terenów dróg gminnych;
- zlikwidowano planowaną drogę gminną wzdłuż terenów kolejowych, łączącą ulicę Matejki z terenem komunikacyjnym, wydzielonym przy dworcu PKP, a tereny pod nią przeznaczono na funkcje usługowo produkcyjne oraz tereny kolejowe;
- na rysunku planu zweryfikowano zasięgi terenów o użytku ZL – zgodnie z aktualną ewidencją gruntów,
- na rysunku planu zweryfikowano oraz uczytelniono zasięgi terenów zamkniętych w oparciu o aktualne dane;
- w ustaleniach tekstowych planu zweryfikowano wskaźniki parkingowe;

-w obszarze terenu 01.KDGP i 02.KDGP wydzielono drogi serwisowe i nadano im symbole KDDs i KDWs – tereny te docelowo mają zostać przejęte przez Gminę Miejską Kościerzyna;

-dokonano niezbędnych korekt wynikających ze stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – korekty te generalnie nie wpłynęły na zakres obostrzeń oraz ustalenia planu miejscowego – miały one charakter porządkujący istniejące zapisy;

-w obszarze planu wykluczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem: stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji zgodnie z przepisami odrębnymi, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego zgodnie z przepisami odrębnymi i autostrad i dróg ekspresowych oraz dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: chowu lub hodowli nerek, chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP i mniejszej niż 210 DJP zgodnie z przepisami odrębnymi, chowu lub hodowli zwierząt obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż zwierzęta gospodarskie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz chowu lub hodowli ryb w stawach typu karpiego i pstrągowego;

-w terenach o symbolach MN, MNU, MW, MWU, U<sub>1</sub>, U<sub>2</sub>, US, US,ZZ, RM wykluczono lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych wyszczególnionych w ustaleniach ogólnych;

-zmodyfikowano ustalenia dotyczące nakazu ochrony, zachowania i konserwacji istniejących naturalnych zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych i cieków wodnych wg przyjętych przez gminę ustaleń, stosowanych w procedowanych planach na obszarze całego miasta;

-sprecyzowano ustalenia dla obiektów nie będących budynkami – ustalono dla nich maksymalną wysokość 50m oraz dowolną geometrię dachów;

-zmodyfikowano zapisy § 10 dotyczące ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej wg przyjętych przez gminę ustaleń, stosowanych w procedowanych planach na obszarze całego miasta;

-dla terenów o symbolach: MN, MNU, MW, MWU, U<sub>2</sub>, UP ustalono wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

Generalnie wprowadzone do dotychczas obowiązującego planu miejscowego zmiany miały charakter porządkujący. Ujednoliciły też część zasad zagospodarowania, wprowadzanych w poszczególnych planach na terenie całego miasta Kościerzyna. Wprowadzone zmiany nie ograniczały/zmieniały dotychczas obowiązujących funkcji dla poszczególnych terenów. W kilku terenach funkcja mieszkalna została na wniosek właściciela rozszerzona o funkcje usługową. W projekcie planu miejscowego spełniony został wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyny przyjętego uchwałą Nr LXVI /496 /14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 maja 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna), zmienionego uchwałą Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r.

Zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan w swoich granicach opracowania spowoduje utratę mocy obowiązującego planu miejscowego - zastąpi dotychczasowe plany.

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

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymienia elementy przestrzeni i krajobrazu podlegające ochronie. Generalnie zmiana planu miejscowego nie zmienia ustaleń planu dotychczas obowiązującego, oprócz wprowadzenia niezbędnych zmian porządkujących, wynikających z konieczności ujednolicenia zapisów, usunięcia powtórek oraz omyłek. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 15, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów, ustalone indywidualnie dla każdej grupy terenów z jednakowym przeznaczeniem przy uwzględnieniu jego położenia, specyfiki i poziomu ochrony wartości kulturowych i historycznych.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami § 6 w tym w szczególności w punkcie dotyczącym ustaleń dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ustaleniami dla strefy restauracji urbanistycznej oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych, wyodrębnionych terenów, zawartymi w § 15. Zmiana planu miejscowego nie wpływa na zakres ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w tym ochrony dziedzictwa kulturowego – wprowadza jedynie zmiany porządkujące sformułowania użyte na rysunku i w tekście. Nie zmieniły się ustalenia w zakresie dopuszczonej wysokości budynków oraz geometrii dachów. Zmiana planu wprowadza jedynie nieliczne zmiany w dopuszczonej kolorystyce budynków i użytych materiałach.

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

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w § 15 znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. W związku z wprowadzonymi zmianami względem planu obowiązującego w § 5 wykluczono w obszarze planu lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem: stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji zgodnie z przepisami odrębnymi, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego zgodnie z przepisami odrębnymi i autostrad i dróg ekspresowych oraz dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: chowu lub hodowli nerek, chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP i mniejszej niż 210 DJP zgodnie z przepisami odrębnymi, chowu lub hodowli zwierząt obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż zwierzęta gospodarskie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz chowu lub hodowli ryb w stawach typu karpiego i pstrągowego. Ponadto, w terenach o symbolach MN, MNU, MW, MWU, U1, U2, US, US,ZZ, RM wykluczono lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych wyszczególnionych w ustaleniach ogólnych. Zmodyfikowane zostały również ustalenia dotyczące nakazu ochrony, zachowania i konserwacji istniejących naturalnych zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych i cieków wodnych wg przyjętych przez gminę ustaleń, stosowanych w procedowanych planach na obszarze całego miasta. Plan miejscowy uzyskał również zgodę Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościerzynie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, tym samym nie sporządzano nowej prognozy oddziaływania na środowisko. Wprowadzone w planie zmiany nie były zatem znaczące z punktu widzenia ich negatywnego oddziaływania na środowisko.

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

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Wprowadzone do dotychczas obowiązującego planu zmiany miały jedynie charakter porządkujący. Ujednolicone zostały użyte na rysunku i w tekście sformułowania oraz zostały usunięte omyłki. Ustalenia dla wszystkich wyszczególnionych form ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie. Uzyskano pozytywne uzgodnienie konserwatora dla zapisów planu.

W obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Przez obszar opracowania przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich i średnich napięć wraz z pasami technologicznymi, dla których plan miejscowy wprowadza ograniczenia w zainwestowaniu. Zapisy w zakresie wyznaczonych pasów technologicznych od linii zostały zapisane w oparciu o aktualne wnioski oraz opinie gestorów tych linii.

W granicach części obszaru objętego planem miejscowym znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wg rysunku planu) – obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1) - zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne. Na wniosek Wód Polskich wprowadzono do planu dodatkowe zapisy: *Dla nowych obiektów budowlanych oraz nowych przedsięwzięć mogących*

*znacząco oddziaływać na środowisko zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania. Zwolnienie z powyższego zakazu wg przepisów odrębnych.*

Przez obszar opracowania przebiega obwodnica miasta Kościerzyna w ciągu drogi krajowej nr 20. Droga ta w swoim przebiegu a także w obszarze oddziaływania generuje szereg uciążliwości do których w szczególności zalicza się hałas i drgania (wibracje). Dla istniejącej w zasięgu oddziaływania zabudowy oraz zabudowy planowanej w ramach wydzielonych, nowych terenów inwestycyjnych, w szczególności przeznaczonej na pobyt ludzi, należy zastosować się do rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – zatem zgodnie z § 11 ust. 1 *Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.* Ustalenia w zakresie obwodnicy miasta Kościerzyna generalnie nie zmieniły się względem planu dotychczas obowiązującego za wyjątkiem wyznaczenia dróg serwisowych o symbolach KDDs i KDWs, które docelowo mają przejść w zarząd miasta Kościerzyna. Plan miejscowy również w tym aspekcie uzyskał pozytywne uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku. Plan miejscowy uzyskał zgodę Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościerzynie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, tym samym nie sporządzano nowej prognozy oddziaływania na środowisko wraz z całym postępowaniem wynikającym z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uchwalenie zmiany planu pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości. Dotyczy to przede wszystkim rozszerzenia funkcji mieszkalnej o dopuszczenie realizacji funkcji usługowej w terenach, gdzie wnioskowali o to właściciele i inwestorzy.

Ponadto w zmianie obowiązującego planu miejscowego dokonano korekty zasięgów terenów komunikacyjnych w obrębie niektórych skrzyżowań i zjazdów – wg aktualnej sytuacji własnościowej lub planów gminy względem wykupów oraz sprzedaży fragmentów terenów dróg gminnych. Działanie to porządkuje sytuację własnościową. Planowana dotychczas droga gminna wzdłuż terenów kolejowych, łącząca ulicę Matejki z terenem komunikacyjnym, wydzielonym przy dworcu PKP została zlikwidowana a tereny zostały przeznaczone na funkcje usługowo produkcyjne oraz tereny kolejowe.

W pozostałych przypadkach plan miejscowy nie zmienia ustalonych funkcji poszczególnych terenów.

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

## **2.7. Prawo własności.**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych. Struktura własności gruntów jest zróżnicowana. Generalnie plan przedkłada do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych oprócz nielicznych fragmentów, koniecznych dla realizacji dróg publicznych. Plan miejscowy porządkuje sytuację własnościową poprzez regulację przebiegu dróg gminnych. Regulacja ta polega na korekcie zasięgów terenów komunikacyjnych w obrębie niektórych skrzyżowań i zjazdów – wg aktualnej sytuacji własnościowej lub planów gminy względem wykupów oraz sprzedaży fragmentów terenów dróg gminnych.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu występują tereny zamknięte – kolejowe, oznaczone na rysunku planu odrębnym oznaczeniem graficznym. Z uwagi na ich przeznaczenie posiadają one ustalenia szczegółowe zawarte w karcie terenów.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Właściwa ochrona walorów kulturowych, zabytków oraz krajobrazu, a także środowiska przyrodniczego to cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu. Plan uwzględnia konieczność realizacji ścieżek rowerowych regionalnych oraz lokalnych, przy czym z uwagi na stanowisko zarządcy poszczególnych dróg dodano ustalenie: *pokazane przebiegi są orientacyjne – docelowo będą zależne od możliwości realizacyjnych oraz przepisów odrębnych*. Plan miejscowy zabezpiecza również tereny zieleni wydzielając liniami rozgraniczającymi tereny ZP oraz dopuszczając w nich szereg inwestycji kierowanych do mieszkańców. Procedowana zmiana planu nie wpłynęła na ustalenia w terenach o symbolach ZP. Połączenie pieszo – rowerowe z miastem, dla terenów na wschód od obwodnicy stanowi teren ZP,KX – stanowiący jednocześnie ciąg komunikacji pieszo rowerowej oraz urządzonej przestrzeń publiczną z zielenią komponowaną – zapisy dla tego terenu również nie zostały zmienione. Pozostała wyznaczona w dotychczas obowiązującym planie osnowa ekologiczna miasta w postaci wyznaczonych terenów z licznymi ograniczeniami w zabudowie lub z zakazem jej lokalizacji – są to tereny o symbolach ZE, ZE/ZZ, R, ZL zlokalizowane w szczególności w południowo - wschodniej części miasta.

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

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej, a ustalenia tego paragrafu zostały ujednoczone z ustaleniami w obszarze procedowania innych planów miejscowych w zasięgu granic administracyjnych miasta Kościerzyna.

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

Burmistrz Miasta Kościerzyna na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków osób fizycznych i firm, spółek, które wpłynęły w wyznaczonym terminie. Rozpatrzono i w miarę możliwości uwzględniono większość wniosków, złożonych przed przystąpieniem do realizacji tego planu. Wnioski te były jednym z powodów przystąpienia do zmiany planu obowiązującego, uchwalonego w 2019 r. Nie uwzględniono wniosków, które były sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w dokumencie studium. Pisma z wnioskami złożyły także niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zmiana planu miejscowego uzyskała zgodę Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościerzynie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, tym samym nie sporządzano nowej prognozy oddziaływania na środowisko.

Dnia 04.09.2020 r. Burmistrz Miasta ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu - do dnia 25.09.2020 r.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17.09.2021 do 07.10.2021 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Kościerzyna. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu planu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 07.10.2021r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 21.10.2021r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

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

W wyznaczonym terminie wniesiono 2 pisma z uwagami do treści planu. Oba pisma złożone przez osoby fizyczne o jednakowej treści dotyczące:

1) doprecyzowania §10 pkt.7 ppkt.2 poprzez dodanie do możliwych źródeł ogrzewania pomp ciepła (różnych rodzajów) oraz możliwości ogrzewania ekologicznego (np. pellet) i inne;

2) uzupełnienia karty terenu nr 31 o zapis „drogi i przejścia w gruntach leśnych”;

3) uzupełnienia w terenach łączących funkcję mieszkalną z funkcją usługową o zapis „nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową”;

4) uzupełnienia §10 pkt. 2 o zapis: „dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej, po realizacji sieci ustanawia się obowiązek włączenia zabudowy do sieci”.

Uwagi nie zostały uwzględnione gdyż wyłożony plan miejscowy zawierał już powyższe zapisy, tylko inaczej sformułowane lub zapisane w ustaleniach ogólnych:

1) piece na pellet oraz pompy ciepła należą do dopuszczonego w planie w §10 ust. 7 ogrzewania ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;

2) pojęcie drogi i przejścia w gruntach leśnych jest tożsame z zapisem infrastruktura drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu, który jest zawarty w przedmiotowej karcie terenu nr 31;

3) w ustaleniach ogólnych w § 8 ust. 7 jest zawarte ustalenie: „*W przypadku terenów o funkcji łączonej (tereny o symbolu MNU, MWU, UP, ZP, KX) nie ustala się proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej*”, które dotyczy wszystkich wymienionych terenów – nie zachodzi potrzeba powtórzenia tego ustalenia w kartach terenu;

4) realizacja indywidualnego ujęcia wody do czasu budowy sieci wodociągowej jest dopuszczona zgodnie z przepisami odrębnymi, w związku z czym możliwe jest uzyskanie pozwolenia na budowę przy obecnych zapisach planu miejscowego, w sytuacji braku wodociągu miejskiego/gminnego, do którego umożliwione byłoby włączenie.

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

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia tego paragrafu zostały nieznacznie zmodyfikowane, celem ujednoczenia przyjętych zasad dot. obsługi w infrastrukturę techniczną na terenie wszystkich, procedowanych planów miejscowych w granicach administracyjnych miasta Kościerzyna. Przyjęte ustalenia przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

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

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

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

Generalnie plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. Dla wszystkich terenów określono zasady zagospodarowania i wskaźniki zagospodarowania terenu umożliwiające efektywne zagospodarowanie działek – zostały one uzupełnione lub nieznacznie zmodyfikowane celem ujednoczenia sformułowań oraz poprawy omyłek, które wystąpiły w dotychczasowym planie. Zastosowano jaśniejsze i prostsze sformułowania. Generalnie nie wyznaczono w zmianie planu nowych terenów inwestycyjnych – procedowana zmiana planu obowiązującego nie wpłynęła na ustalone funkcje, prócz nielicznych miejsc, gdzie dokonano korekt granic terenów komunikacyjnych. Przyjęta sieć drogowa odpowiada na potrzeby rozwojowe miasta Kościerzyna. Planowa sieć dróg gminnych zapewni również możliwość rozwoju komunikacji zbiorowej we wschodniej części miasta. Część miasta na zachód od wybudowanej obwodnicy posiada komunikację zbiorową, integralnie powiązaną z dworcem kolejowym.



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

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

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

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

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Kościerzyna - Plebanka” (wrzesień 2021 r) wykazała, iż:

1)Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością ponoszenia kosztów budowy infrastruktury technicznej bądź kosztów urzędzenia dróg publicznych.

2)Uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne i nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3)Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej bądź z podatku od czynności cywilnoprawnych.

4)Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów komunalnych.

5)Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.

6)Uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

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

### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.**

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, przy czym uzyskał zgodę Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościerzynie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, tym samym nie sporządzano nowej prognozy oddziaływania na środowisko.

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

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

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

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

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

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

-wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 17.09.2021r do 07.10.2021r.), przeprowadził w dniu 07.10.2021r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu do dnia 21.10.2021r., w terminie tym wniesiono 2 pisma z uwagami - opisane w pkt 2.11.

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