

**UCHWAŁA NR LVII/...../22  
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 28 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta Kościerzyna**

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 poz. 2404) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

W wykonaniu uchwały nr X/87/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta Kościerzyna

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

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta Kościerzyna o powierzchni ok. 193 ha.

2. Granica terenu objętego planem oznaczona zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 do uchwały zawierający informacje o danych przestrzennych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla systemu komunikacji;
- 5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

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

- 1) **biogrupy** – urządzone skupiska drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo pełniących funkcję izolacyjną lub krajobrazową;
- 2) **budynki zamieszkania zbiorowego** – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
  - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – jak dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,

- b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – jak hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
- c) inne specjalistyczne – jak koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;
- 3) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci maksymalnie do 12 stopni;
- 4) **funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa)** – należy przez to rozumieć:
- a) budynki jednorodzinne,
- b) budynki wielorodzinne,
- c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 2, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami parkingowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;
- 5) **funkcje usługowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
- a) **usług publicznych** – jak usługi kultu, kultury (kino, teatr, muzea itp.), oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, stowarzyszeń, organizacji pozarządowych, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, itp,
- b) **usług komercyjnych** – jak handel, gastronomia, usługi turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów oraz działalność gospodarczą związaną z wytwarzaniem produktów regionalnych takich jak lokalny browar, piekarnia itp,
- c) **rzemiosła usługowego** – jak szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń
- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników: budynkami gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, ogrodami oraz obiektami małej architektury. W zależności od potrzeb dla wszystkich funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, w tym podziemnych oraz wielopoziomowych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) **funkcje przemysłowe** – należy przez to rozumieć wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników: budynkami gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi. W zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, w tym podziemnych oraz wielopoziomowych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) **makroniwelacja** – rozumie się przez to wyrównywanie powierzchni terenu do jednego poziomu, prowadzących do zmiany stosunków wodnych, w tym przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu oraz działania prowadzące do zmiany rodzaju podłoża. Za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 8) **miejsce parkingowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce parkingowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 9) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz lica budowli wielopoziomowych (garaże, magazyny). Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
- a) w kondygnacjach podziemnych ściany całkowicie zagłębione w gruncie,
- b) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
- c) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

- 10) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to: serwisy samochodowe i stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe, lakiernie, stacje paliw, myjnie, zbiorowe parkingi i garaże wielostanowiskowe dla samochodów osobowych (o 5 i więcej miejscach postojowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym), parkingi dla samochodów ciężarowych itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
- 11) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje drzew (poza lasami i parkami);
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 13) **zabudowa** – należy przez to rozumieć ogół budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

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

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

- 1) numer terenu elementarnego;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego lub klasy drogi dla systemu komunikacji.

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

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

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

- 1) numer terenu elementarnego, w którym położone jest wydzielenie wewnętrzne;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;
- 3) kolejny numer wydzielenia wewnętrznego;
- 4) funkcja, dla której rezerwuje się teren (w zależności od potrzeb).

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

- 1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) granicę administracyjną miasta Kościerzyna;
- 3) linie rozgraniczające, w tym:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne),
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzielen wewnątrznych);
- 4) oznaczenie terenu elementarnego (kolejny numer, przeznaczenie terenu lub klasa drogi);
- 5) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego (numer terenu elementarnego, w którym jest położony, symbol ustalenia);
- 6) przeznaczenia terenów:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej,
  - d) U – tereny zabudowy usługowej,
  - e) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

- f) P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
  - g) KP/U – tereny publicznych parkingów oraz zabudowy usługowej,
  - h) ZU – tereny zieleni urządzonej, sportu, rekreacji,
  - i) R – tereny rolne,
  - j) LS – lasy,
  - k) ZI – tereny zieleni naturalnej,
  - l) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) granica regionalnego korytarza ekologicznego doliny Wierzycy,
  - b) teren stanowiący fragment lokalnego korytarza ekologicznego,
  - c) obszar zagospodarowany w formie biogrup,
  - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) strefa ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochrony krajobrazu,
  - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków,
  - c) budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy,
  - d) zespół budynków o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy,
  - e) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – krzyż przydrożny
  - f) historyczna zieleń wysoka – szpalery drzew;
- 9) ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: pas technologiczny, w którym wystąpić mogą ograniczenia w zagospodarowaniu ze względu na położenie w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
- a) tereny dróg publicznych:
    - KD.GP – teren drogi publicznej klasy „GP”- głównej ruchu przyspieszonego,
    - KD.G – teren drogi publicznej klasy „G” – głównej,
    - KD.L – teren drogi publicznej klasy „L” – lokalnej,
    - KD.D – teren drogi publicznej klasy „D” – dojazdowej,
  - b) inne tereny obsługi komunikacyjnej:
    - KD.W – teren drogi wewnętrznej,
    - KX – teren ciągu pieszo-jezdnego,
    - inne: przebieg trasy rowerowej;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - b) E – lokalizacja elektroenergetycznych stacji transformatorowych - nasłupowych,
  - c) W – tereny infrastruktury zaopatrzenia w wodę.

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

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

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

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

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

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 4) inne ustalenia;
- 5) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 7. Przeznaczenie terenu**

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na całym terenie objętym planem.

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

3. Dla całego obszaru planu dla zabudowy mieszkaniowo usługowej (MU), zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U) oraz terenów publicznych parkingów oraz terenów zabudowy usługowej (KP/U) nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami.

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

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

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

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni z wykorzystaniem materiałów matowych (wyklucza się dachówkę angobowaną oraz szkliwioną);
- 3) dopuszcza się dachy płaskie dla części budynków jak: garaż, wiatrołap oraz innych elementów niestanowiących głównej bryły budynku jak: ganki wejściowe, ogrody zimowe i tym podobne elementy.

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

- 1) wysokość do kalenicy dachu maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla zespołów garaży obowiązuje jednakowa wysokość;
- 3) kształt dachu dowolny, zaleca się dostosowanie do istniejącego budynku o podstawowej funkcji;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków od frontu działki przed budynkiem o podstawowej funkcji;
- 5) dla całego obszaru planu dopuszcza się garaże podziemne.

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

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

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

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

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

- 1) regionalny korytarz ekologiczny doliny Wierzycy oznaczony na rysunku planu;
- 2) tereny stanowiące fragmenty lokalnego korytarza ekologicznego, wyznaczone w planie jako tereny lasów: 07.LS, 09.LS, 23.LS, 29.LS, 36.LS, 44.LS, tereny rolne: 05.R, 06.R, 26.R, 43.R, zieleni naturalnej: 25.ZI, 32.ZI, 37.ZI, 38.ZI, 39.ZI 46.ZI, 47.ZI tereny wód powierzchniowych: 08.WS, 28.WS, 33.WS, 48.WS. 49.WS, 50.WS, tereny zieleni urządzonej, sportu, rekreacji: 45.ZU oraz część terenów 13.MW, 20.MN, 30.P/U, 40.P/U;
- 3) obszary aktywne przyrodniczo, wyróżnione w planie na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) obejmujące podmokłe obniżenia terenu, wskazane w planie jako powierzchnia terenu biologicznie czynnego,
  - b) obszar zagospodarowany w formie biogrup,
  - c) niewielkie zbiorniki wodne i okresowe zbiorniki wodne, oznaczone w planie jako WS.

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

- 1) zakaz zabudowy, poza miejscami w granicach lokalnych korytarzy ekologicznych wyznaczonymi liniami zabudowy dla obsługi terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ochrona przed zmianą stosunków wodnych i zmianą charakteru ekosystemów, wzmocnienie funkcji ekologicznej przez wprowadzenie wielopiętrowej obudowy biologicznej. Należy dążyć do zachowania naturalnych zagłębień terenów, w których występuje woda, tzw. oczek wodnych. W przypadku ich likwidacji należy zabezpieczyć teren w aspekcie odprowadzenia wód opadowych. Nakazuje się zachowanie systemu odprowadzenia wód opadowych w celu ochrony przed zalewaniem oraz zakłóceniem naturalnego systemu melioracyjnego miasta;
- 3) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;

- 4) zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów i wzmocnienie osnowy ekologicznej, należy tworzyć ciągle systemy terenów biologicznie czynnych pozbawione barier (zabudowa i infrastruktura);
- 5) ukształtowanie nowych połączeń ekologicznych przez wprowadzenie zadrzewień, utrzymanie różnorodności świata żywego (utrzymanie różnorodności warunków siedliskowych).

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej:
  - a) mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
  - b) wymagającej instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
  - c) związanej ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
  - d) która, w przypadku awarii może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni;
- 2) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejących zadrzewień wzdłuż ulic, jako ważnego elementu krajobrazu kulturowego miasta, konieczne są niezbędne uzupełnienia z zachowaniem dotychczasowego składu gatunkowego;
- 3) wzdłuż nowo projektowanych ulic podstawowego układu drogowego miasta zaleca się wprowadzenie zadrzewień, jako kontynuację dotychczasowego sposobu kształtowania przestrzeni publicznych miasta;
- 4) rewaloryzacja szpalerów z zielenią wysoką;
- 5) realizacja parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc postojowych wymaga wprowadzenia zieleni wysokiej (drzew i krzewów w sąsiedztwie parkingu, co najmniej 1 drzewo na każde 10 miejsc parkingowych).

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

- 1) zachowanie lub przywrócenie naturalnych warunków cyrkulacji wody w poszczególnych jednostkach hydrograficznych;
- 2) utrzymanie lub przywracanie zdolności retencyjnych w zlewniach poprzez:
  - a) przeciwdziałanie zanikowi naturalnych oczek wodnych oraz likwidacji obszarów bezodpływowych,
  - b) utrzymanie lub rekonstrukcja obiektów małej retencji,
  - c) przeciwdziałanie osuszaniu terenów podmokłych,
  - d) ukierunkowanie prac melioracyjnych na zwiększenie poziomu lokalnej retencji wodnej;

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

8. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

- 1) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MU, U, ZU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 4) budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych. Dla nowej zabudowy należy przewidzieć oddziaływanie hałasu wynikające z sąsiedztwa obwodnicy miasta Kościerzyny drogi krajowej nr 20 przebiegającej wzdłuż północnej granicy planu oraz w granicach planu oznaczonej, jako 01.KD.GP;
- 5) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, zlokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20, należy projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

9. Na całym obszarze planu dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
  - a) autostrad i dróg ekspresowych,
  - b) stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
  - a) chowu lub hodowli norek,
  - b) chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP i mniejszej niż 210 DJP zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) chowu lub hodowli zwierząt obcych rodzimej faunie zwierząt innych niż zwierzęta gospodarskie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) chowu lub hodowli ryb w stawach typu karpiego i pstrągowego.

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

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

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

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

2. W granicach oznaczonych na rysunku planu znajduje się stanowisko archeologiczne, ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Dla tego stanowiska wyznacza się w planie strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu zespół budynków i budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy:

- 1) siedlisko Siedliskowa 10 (dawnej Markubowo 2), działka gruntu ozn. nr geodez. 159/9 obręb 10 miasta Kościerzyna;
- 2) budynki o wartościach historyczno-kulturowych:
  - a) ul. Wierzyśko 2, 5, 10, 13, 14, 16, 17, 20, 34 i 38;



b) budynek mieszkalny wraz z jego współczesną przybudówką w siedlisku Siedliskowa 10 (dawniej Markubowo 2).

4. Ustala się następujące formy ochrony:

- 1) zespół wymieniony w ust. 3 pkt. 1 podlega ochronie w zakresie historycznego rozplanowania obiektów w siedlisku z zachowaniem dziedzińca oraz otaczającej zieleni wysokiej;
- 2) budynki wymienione w ust. 3 pkt. 2 lit. a podlegają ochronie w zakresie: historycznych lokalizacji, historycznych wielkości i proporcji brył, historycznych kształtów dachów oraz zachowanych historycznych detali architektonicznych;
- 3) budynek wymieniony w ust. 3 pkt. 2 lit. b podlega ochronie w zakresie: historycznych lokalizacji, historycznych wielkości i proporcji brył, historycznych kształtów dachów oraz zachowanych historycznych detali architektonicznych; zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków; zakaz zewnętrznego ocieplenia elewacji o licu ceglany lub drewniany; wniosek o ujęcie gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) ochrona lokalizacji, formy, detalu, użytych materiałów i kolorystyki;
- 2) zmiany zagospodarowania w sąsiedztwie obiektu należy poprzedzić analizą wartości kulturowych dla sąsiedztwa;
- 3) wyklucza się lokalizowanie obiektów dysharmonijnych z sąsiedztwem, niezgodnych z tradycją miejsca;
- 4) dopuszcza się przeniesienie w inne miejsce.

6. Oznaczona na rysunku planu historyczna zieleń wysoka – szpalery drzew: w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214 – ul. Klasztorna oraz w granicach terenu 42.RM podlegają ochronie i ustala się dla nich:

- 1) utrzymanie starodrzewu, odtworzenie oraz rekonstrukcja historycznego układu kompozycyjnego,
- 2) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub zdrowia lub kolizję z planowanym zainwestowaniem. W przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem gatunków tożsamyh i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

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

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

2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku planu obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne. Zwolnienie z zakazów na podstawie decyzji wydanej przez właściwy organ;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje fragmenty terenów oznaczonych jako 26.R, 38.ZI, 39.ZI, 43.R, 46.ZI, 47.ZI, 48.ZI, 49.ZI graniczących z linią brzegu jeziora Wierzysko lub położonych w jego sąsiedztwie;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w innej formie niż wolnostojąca uznaje się za zgodną z planem;

2) istniejącą zabudowę położoną w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki uznaje się za zgodną z planem;

3) niezgodne z planem tj. położone niezgodnie z określonymi liniami zabudowy, istniejące budynki, mogą być poddawane wyłącznie remontom, przebudowie, a rozbudowie wyłącznie zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;

4) niezgodne z planem tj. niezgodne z parametrami zabudowy, istniejące budynki uznaje się za zgodne z planem – mogą one być poddawane wyłącznie remontom lub przebudowie.

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

3. Przez teren objęty planem wzdłuż drogi krajowej nr 20 planowana jest realizacja linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV w sąsiedztwie oznaczonej na rysunku planu linii 15 kV. Przebieg planowanej linii WN 110 kV należy projektować uwzględniając odległości wynikające z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych. W sąsiedztwie linii WN 110 kV przewiduje się pas technologiczny o szerokości 40 m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi linii. Zagospodarowanie w obrębie ww. pasa zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla linii kablowej strefę zmniejsza się do szerokości 3 m (po 1,5 od osi linii).

Przebieg planowanej linii oraz lokalizację słupów należy każdorazowo weryfikować ze stanem istniejącym i ustalać zasięg pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci.

4. Przez teren objęty planem przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV, oznaczone na rysunku planu. W ich sąsiedztwie wyznacza się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu o szerokości 14 m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi linii. Zagospodarowanie w obrębie ww. pasa zgodnie z przepisami odrębnymi. Ograniczenie obowiązuje do czasu przebudowy linii, polegającej na jej skablowaniu.

Na rysunku planu oznaczony przebieg linii elektroenergetycznej 15 kV jest przebiegiem orientacyjnym. Należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięg pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci.

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

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

- 1) należy zapewnić udrożnienie i przepływ wód płynących;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie lub przystosowanie i przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych, oczek wodnych oraz terenów bezodpływowych dla celów retencyjnych przy uwzględnieniu ich walorów środowiskowych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 3) właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i 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.

7. Ograniczenia dla zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 klasy GP – główna ruchu przyspieszonego (w planie oznaczonej jako 01.KD.GP) na terenach oznaczonych w planie jako 01.P/U, 03.P/U, 35.MU, 41.P/U:

- 1) tereny znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami. Zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi krajowej;
- 2) nowe budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być sytuowane w odległości zapewniającej dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska.

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

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

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

1. Drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi o znaczeniu ponadlokalnym stanowią:

- 1) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego – „GP” oznaczona na rysunku planu jako 01.KD.GP – droga krajowa nr 20;
- 2) droga klasy głównej – „G” oznaczona na rysunku planu, jako 02.KD.G – droga wojewódzka nr 214 tj. ul. Klasztorna;

2. Drogi publiczne gminne zgodnie z przepisami odrębnymi o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej – „L” oznaczone na rysunku planu jako: 03.KD.L, 04.KD.L, 14.KD.L;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu, jako: 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 15.KD.D;

3. Wewnętrzny układ drogowy tworzą drogi wewnętrzne i ciąg pieszo-jezdny odpowiednio oznaczone na rysunku planu oraz wydzielone dojazdy.

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

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

- 1) dla obsługi powyżej 4 nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 4, obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości dojazdu w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m;
- 2) dla obsługi do 4 nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 4, obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości dojazdu w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m;
- 3) w sytuacji zakończenia dojazdu placem do zawracania – wymiary minimalne placu wynoszą 12,5x12,5 m;
- 4) dla terenów P/U obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości dojazdu w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m;
- 5) dla działek budowlanych w terenach MN, MW, MU, U, RM, ZU obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości minimum 4,0 m od linii rozgraniczającej wydzielanego dojazdu;
- 6) dla działek budowlanych w terenach P/U, KP/U obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości minimum 8,0 m od linii rozgraniczającej wydzielanego dojazdu;
- 7) dla ciągów pieszych obowiązuje szerokość i parametry uwzględniające projektowanie uniwersalne (tj. korzystanie z nich np. osób o szczególnych wymaganiach).

6. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora;
- 2) minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych (liczba miejsc w zaokrągleniu do pełnej liczby w górę):
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,7 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla budynków zamieszkania zbiorowego związanych z prowadzeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – 0,5 miejsca na jeden pokój, a dla pozostałych budynków zamieszkania zbiorowego – 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego,
  - d) dla usług oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki – minimum 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dodatkowo minimum 3 miejsca parkingowe,
  - e) dla usług kultury, administracji publicznej, porządku publicznego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla usług kultury, rekreacji, kultury fizycznej, sportu – 0,1 miejsca na jedno miejsce siedzące,
  - g) dla zabudowy przemysłowej – 4 miejsca na każdych 10 zatrudnionych;
  - h) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla obiektów powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dodatkowo 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego;
- 3) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40 m<sup>2</sup>;
- 4) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu w przypadku rozbudowy, nadbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową obiektów, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków z funkcji mieszkaniowej na usługową, wymagane jest zaspokojenie potrzeb parkingowych, zgodnie z wskaźnikami miejsc parkingowych ustalonymi w pkt 2, przy zachowaniu warunków pkt 1.
- 5) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 6) dla terenów usługowych należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora.

## 7. Ustalenia dla komunikacji rowerowej:

- 1) w granicach planu przebiegają fragmenty ponadregionalnych, regionalnych i lokalnych tras rowerowych:
  - a) trasa międzynarodowa – tzw. Trasa Tysiąca Jezior (nr 4) w korytarzu drogi wojewódzkiej nr 214 (oznaczona jako 02.KD.G),
  - b) trasa międzyregionalna – tzw. Trasa Zamków Polski Północnej (nr 12) przebiegająca w korytarzu drogi wojewódzkiej nr 214 (oznaczona jako 02.KD.G),
  - c) trasa regionalna nr 115 - Przewóz (gm. Stężycza) - Kościerzyna - Kościerzyna (m.) - Stara Kiszewa - Czechowo (gm. Kaliska) - Lubichowo - Osiek - Recice (gm. Osiek) - woj. kujawsko pomorskie, na odcinku: Kościerzyna - Czechowo przebieg tożsamy z trasą nr 4 (oznaczona jako 02.KD.G),
  - c) trasa regionalna nr 143 tzw. Dookoła Jezior Wdzydzkich „Remusa” – na terenie miasta Kościerzyna przebieg tożsamy z trasą nr 4 (oznaczona jako 02.KD.G);
- 2) dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w zależności od potrzeb: w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wydzielonych dojazdów.

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

- 1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) zasady lokalizacji zieleni: zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

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

10. Realizacja inwestycji z wykorzystaniem dodatkowych jezdni zlokalizowanych w granicach pasa drogowego drogi krajowej nr 20 (01.KD.GP) wywołująca wzrost natężenia ruchu na tych jezdniach i pogarszająca warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzająco lub równoległe budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji planowanej inwestycji niedrogowej.

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

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

1. Dla prowadzenia infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu oraz linie rozgraniczające dróg publicznych (z wyłączeniem drogi krajowej nr 20 – 01.KD.GP oraz drogi wojewódzkiej nr 214 – 02.KD.G), 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) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych w szczególnie uzasadnionych przypadkach uwzględniając ustalenia szczegółowe.

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

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu gminnego;
- 2) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;
- 3) 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 wyłącznie dla przedsięwzięć wymagających co najmniej dwóch niezależnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) ścieki bytowe i komunalne odprowadzane w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dla terenów położonych w granicach aglomeracji ściekowej obowiązuje odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3) dla terenów położonych poza granicami aglomeracji ściekowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) ścieki przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
- 6) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej należy zastosować dodatkowe urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i przy spełnieniu poniższych warunków:
  - a) należy zapewnić wstępną retencję wody deszczowej, umożliwiając przesunięcie w czasie odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji,
  - b) grawitacyjne lub ciśnieniowe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej winno zapewnić ograniczenie ilości odprowadzonych wód opadowych i roztopowych w czasie;
- 3) obowiązuje zachowanie systemu rowów odwadniających w obszarze planu – w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych;
- 4) zrzut wód opadowych i roztopowych z terenów przemysłowych, składowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogących spowodować zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych – wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.
- 6) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych z zastrzeżeniem § 13 ust. 6;

5. W zakresie melioracji plan ustala:

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

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

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

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

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

na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się budowę sieci kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wyznaczonych dojazdów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (warunki terenowe, wody otwarte, warunki ekonomiczne itp.) dopuszcza się budowę linii napowietrznych;

3) zaleca się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;

4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu;

5) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym 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) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej 110 kV. o przebiegu zgodnie z § 13 ust. 3.

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 oznaczonej w planie jako 01.KD.GP oraz drogi wojewódzkiej nr 214 oznaczonej w planie jako 02.KD.G – w liniach rozgraniczających tych dróg, za wyjątkiem przejść poprzecznych- zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych**

##### **§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.PU**

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

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowo usługowych;

2) dopuszcza się: funkcję mieszkaniową, wyłącznie, jako integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, maksymalnie dwa lokale o powierzchni użytkowej maksymalnie 150 m<sup>2</sup> każdy;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzieleń wewnętrznych 01/1.1.KDW, 01/1.2.KDW przeznaczają się dla dróg wewnętrznych.

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

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

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.L oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 01/1.1.KDW,
  - d) w odległości minimum 12 m od granicy lasu (poza granicami planu);
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 70%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

- 1) teren znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 klasa GP – główna ruchu przyspieszonego, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 ust. 7;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

## 7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 03.KD.L oraz dróg wewnętrznych 01/1.1.KDW i 01/1.2.KDW;
- 2) dla dróg wewnętrznych 01/1.1.KDW, 01/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

## § 17. Ustalenia szczególne dla terenu 02.P/U

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowo usługowych;
- 2) dopuszcza się: funkcję mieszkaniową, wyłącznie jako integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, maksymalnie dwa lokale o powierzchni użytkowej maksymalnie 150 m<sup>2</sup> każdy;



3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 02/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej,

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

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

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

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

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

a) w odległości minimum 12 m od granicy lasu (poza granicami planu),

b) w odległości minimum 6 m od drogi wewnętrznej 02/1.1.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 70%,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,

b) kształt dachu: dowolny,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,

d) główna kalenica: dowolnie;

4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1500 m<sup>2</sup>;

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi wewnętrznej 02/1.1.KDW oraz z istniejących dróg (poza granicami planu) przez tereny sąsiednie;

2) dla drogi wewnętrznej 02/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: dopuszcza się w zależności od potrzeb;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.P/U**

1. **Przeznaczenie terenu:** podstawowe przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowo usługowych.

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

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

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

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

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

a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L i 14.KD.L,

b) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 01/1.1.KDW i 02/1.1.KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 70%,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,5 m,

b) kształt dachu: dowolny,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,

d) główna kalenica: dowolnie;

4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 3000 m<sup>2</sup>;

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

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

1) teren znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 klasa GP – główna ruchu przyspieszonego, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 ust. 7;

2) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 03.KD.L i 14.KD.L z zastrzeżeniem § 14 ust. 10 oraz dróg wewnętrznych 01/1.1.KDW i 02/1.1.KDW;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KP/U.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zbiorowego parkingu ogólnodostępnego;

2) dopuszcza się: funkcje usługowe związane z podstawowym przeznaczeniem i/lub stanowiących jego uzupełnienie;

- 3) dopuszcza się: lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich (w rozumieniu planu);
- 4) wyklucza się inne, niż podstawowe przeznaczenie terenu, funkcje obsługi komunikacji;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.KDW przeznaczony dla drogi wewnętrznej.

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

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

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 14.KD.L oraz drogi wewnętrznej 04/1.1.KDW;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy oraz budowli: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 klasa GP – główna ruchu przyspieszonego, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 ust. 7.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 14.KD.L z zastrzeżeniem § 14 ust. 10 oraz drogi wewnętrznej 04/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 04/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.R.**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny rolne.

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

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

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

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 06.KD.D oraz poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.R.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny rolne.
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.WS dla cieków wodnych i 06/1.2.WS przeznacza się dla okresowego zbiornika wodnego.

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

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

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

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się zalesienie gruntów znajdujących się w odległości nie mniejszej niż 5 m od wód otwartych;

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 10.KD.D, 05.KD.D poprzez ciąg pieszo-jezdny 14/1.1.KX oraz tereny sąsiadujące;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

### **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.LS**

1. **Przeznaczenie terenu:** las.

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

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

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

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

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

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 10.KD.D i 05.KD.D poprzez ciąg pieszo-jezdny 14/1.1.KX poprzez tereny sąsiadujące;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.WS**

1. **Przeznaczenie terenu:** wody powierzchniowe.

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

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

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

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

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

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 10.KD.D i 05.KD.D poprzez ciąg pieszo-jezdny 14/1.1.KX poprzez tereny sąsiadujące;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.LS**

1. **Przeznaczenie terenu:** las.

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

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

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

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

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 10.KD.D i 05.KD.D poprzez ciąg pieszo-jezdny 14/1.1.KX poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.U**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny funkcji usługowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) funkcję mieszkaniową, wyłącznie, jako integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, maksymalnie dwa lokale o powierzchni użytkowej maksymalnie 150 m<sup>2</sup> każdy;
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – krzyż przydrożny, dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 5.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G i drogi wewnętrznej 04/1.1.KDW;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 50%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 12°- 45°,
  - d) główna kalenica dachu: dowolna;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: minimalna 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

- 1) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;
- 2) w granicach terenu znajduje się oznaczona na rysunku planu elektroenergetyczna stacja transformatorowa – nasłupowa.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 05.KD.D, poprzez istniejące zjazdy z drogi 02.KD.G oraz drogi wewnętrznej 04/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust 6.

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

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

## **§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.MN**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wolnostojącej,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

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

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.D i 06.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 20%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: równoległa do dróg, z których odbywa się zjazd,
  - e) inne: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 05.KD.D i 06.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

## **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MU.**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
  - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

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

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G,
  - b) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
  - d) główna kalenica: równoległa do dróg, z których odbywa się zjazd,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 22,0 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

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

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



2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

## **§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.MW.**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się: lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielania wewnętrznego 13/1.1.WS dla cieków wodnych i 13/1.2.WS przeznacza się dla okresowego zbiornika wodnego.

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

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** wyznaczony w planie teren, jako powierzchnia terenu biologicznie czynnego, stanowi element osnowy ekologicznej miasta, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 oraz zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych, brukowanych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych (ciągów pieszych, dojazdów, placów itp.). Dopuszcza się bilansowanie terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c.

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 06.KD.D,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
  - c) kształt dachu: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°,
  - e) główna kalenica dachu: dowolnie;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

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

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

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

## **§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MN.**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wolnostojącej,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 14/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszo-jezdnego.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach historyczno-kulturowych, dla których obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:  
w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających 05.KD.D i 10.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
  - d) główna kalenica dachu: prostopadła do dróg, z których odbywa się zjazd,
  - e) inne: szerokość frontu budynku maksymalnie 14,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 800 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 05.KD.D i 10.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

### **§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MN.**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wolnostojącej,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

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

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D i 07.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
  - d) główna kalenica dachu: prostopadła do dróg, z których odbywa się zjazd,
  - e) inne: szerokość frontu budynku maksymalnie 14,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 600 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w sąsiedztwie terenu przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 05.KD.D i 07.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

### **§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.MN**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wolnostojącej,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach historyczno-kulturowych, dla których obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D, 07.KD.D i 08.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
  - d) główna kalenica dachu: prostopadła do dróg, z których odbywa się zjazd,
  - e) inne: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 600 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

- 1) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;

2) w granicach terenu znajduje się oznaczona na rysunku planu elektroenergetyczna stacja transformatorowa – nasłupowa;

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 05.KD.D, 07.KD.D i 08.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

### **§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.MU.**

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

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

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

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 17/1.1.W przeznacza się dla infrastruktury zaopatrzenia w wodę,

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach historyczno-kulturowych, dla których obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,

b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,

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

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 12°- 45°,

d) główna kalenica dachu: równoległa do dróg 08.KD.D i 09.KD.D,

e) inne: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m;

4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 600 m<sup>2</sup>;

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

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 05.KD.D, 08.KD.D i 09.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.MU.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
  - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** wyznaczony w planie teren, jako powierzchnia terenu biologicznie czynnego, stanowi element osnowy ekologicznej miasta; obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 oraz zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych, brukowanych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych (ciągów pieszych, dojazdów, placów itp.). Dopuszcza się bilansowanie terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach historyczno-kulturowych, dla których obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G, 05.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 12°- 45°,
  - d) główna kalenica dachu: równoległa do dróg 05.KD.D, 09.KD.D,
  - e) inne: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 600 m<sup>2</sup>;

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

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

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 05.KD.D, 09.KD.D i 10.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

#### **§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.LS, 22.LS, 23.LS, 29.LS**

1. **Przeznaczenie terenu:** las.

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

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** tereny 23.LS i 29.LS wchodzi w skład regionalnego korytarza ekologicznego doliny Wierzycy oraz lokalnego korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia § 9 ust 3.

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

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

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

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dla terenu 19.LS zjazd z drogi 02.KD.G poprzez tereny sąsiadujące,

b) dla terenu 22.LS, 29.LS, 33.LS zjazd poprzez tereny sąsiadujące,

c) dla terenu 23.LS zjazd z drogi 04.KD.L i drogi wewnętrznej 11.KDW;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

#### **§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.MN.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wolnostojącej,

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

3) za zgodną z planem uznaje się istniejącą w granicach terenu zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (ul. Klasztorna 49).

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

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** część terenu znajduje się w granicach regionalnego korytarza ekologicznego doliny Wierzycy oraz lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 3.

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

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

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

a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 11.KDW,

b) w odległości minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi 02.KD.G;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,

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

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

d) główna kalenica dachu: prostopadła do drogi, z której odbywa się zjazd,

e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;

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

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

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi wewnętrznej 11.KDW oraz poprzez istniejące zjazdy z drogi 02.KD.G;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.RM.**

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

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

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

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

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



- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 11.KDW,
  - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej drogi 04.KD.L,
  - c) w odległości minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi 02.KD.G,
  - d) w odległości minimum 12 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 30%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.L i drogi wewnętrznej 11.KDW;
- 2) wyklucza się bezpośrednio zjazdy z drogi wojewódzkiej 02.KD.G;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

### **§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.MN**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wolnostojącej,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

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

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 11.KDW,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,

- b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
- a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica dachu: prostopadła do drogi, z której odbywa się zjazd,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi wewnętrznej 11.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 25.ZI, 32.ZI**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni naturalnej.

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

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** teren wzdłuż drogi 04.KD.L oznaczony na rysunku planu, jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu) w granicach terenu 32.ZI, pełni funkcję izolacyjną. Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, w szczególności uzasadnionych przypadkach drzew kolidujących z realizowaną inwestycją w sąsiedztwie.

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

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV w terenie 32.ZI. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 3) przez teren 32.ZI przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4. Zaleca się w miarę możliwości przebieg linii, o której mowa w pkt 2 wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) zjazd na teren 25.ZI z drogi 04.KD.L i drogi wewnętrznej 11.KDW,

b) zjazd na teren 32.ZI z dróg 12.KD.D i 13.KD.D;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

### **§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.R**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny rolne.

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

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** tereny wchodzi w skład regionalnego korytarza ekologicznego doliny Wierzycy oraz lokalnego korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia § 9 ust 3.

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

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

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

1) zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się zalesienie gruntów znajdujących się w odległości nie mniejszej niż 5 m od wód otwartych;

3) częściowo teren 26.R położony zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określonych w § 11 ust. 2.

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.L i drogi wewnętrznej 11.KDW oraz poprzez tereny sąsiadujące;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

### **§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.RM**

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

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

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

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

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

1) linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 11.KDW,

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 30%,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

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

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m,
- b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi wewnętrznej 11.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 28.WS, 33.WS**

**1. Przeznaczenie terenu:** woda powierzchniowa.

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

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** teren wchodzi w skład regionalnego korytarza ekologicznego doliny Wierzycy oraz lokalnego korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia § 9 ust 3.

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

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

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 12.KD.D oraz poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

**§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 30.P/U**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowo usługowych;
- 2) dopuszcza się: funkcję mieszkaniową, wyłącznie, jako integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, maksymalnie dwa lokale o powierzchni użytkowej maksymalnie 150 m<sup>2</sup> każdy.

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

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** część terenu wzdłuż cieków wodnych oznaczonych jako 28.WS zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 3.

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.L,
  - b) wzdłuż terenu 28.WS zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

## **§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu 31.P/U.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowo usługowych;
- 2) dopuszcza się: funkcję obsługi komunikacji (w rozumieniu planu).

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

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** obszar wzdłuż terenu 34.MU oznaczony na rysunku planu, jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu), pełni funkcję izolacyjną. Dopuszcza się bilansowanie terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c,

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.G i 04.KD.L oraz terenu 34.MU,
  - b) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 70%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

### § 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu 34.MU.

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
  - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 34/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

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

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** wyznaczony w planie teren jako powierzchnia terenu biologicznie czynnego, stanowi element osnowy ekologicznej miasta; obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 oraz zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych, brukowanych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych (ciągów pieszych, dojazdów, placów itp.). Dopuszcza się bilansowanie terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c.

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

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

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

- a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 13.KD.D,
  - b) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 34/1.1.KDW,
  - c) wokół terenów powierzchni biologicznie czynnej jak na rysunku planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 25%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
- a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dach: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: dowolnie,
  - e) inne: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 13.KD.D z zastrzeżeniem § 14 ust. 10 oraz drogi wewnętrznej 34/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 34/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających z placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się, jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodnika;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu 35.MU.**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
  - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzieł wewnętrznych 35/1.1.KDW, 35/1.2.KDW przeznacza się dla dróg wewnętrznych.

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

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

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

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

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

a) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.GP,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 13.KD.D i dróg wewnętrznych 35/1.1.KDW, 35/1.2.KDW,

c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 25%,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,

b) kształt dachu: dowolny;

c) inne: szerokość frontu budynku maksymalnie 20,0 m;

4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>;

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

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

1) dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV. Obowiązuje zachowanie właściwych warunków w zakresie pola elektroenergetycznego zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do istniejącej i planowanej zabudowy – ograniczenia w zagospodarowaniu w obrębie linii napowietrznych związane są z polem elektromagnetycznym. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;

2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4. Zaleca się w miarę możliwości przebieg linii, o której mowa w pkt 1 wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV;

3) w granicach terenu znajduje się oznaczona na rysunku planu elektroenergetyczna stacja transformatorowa – nasłupowa.

4) teren znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 klasa GP – główna ruchu przyspieszonego, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 ust. 7.

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 13.KD.D oraz dróg wewnętrznych 35/1.1.KDW i 35/1.2.KDW z zastrzeżeniem § 14 ust. 10;

2) dla dróg wewnętrznych 35/1.1.KDW i 35/1.2.KDW ustala się:

a) szerokość z placem do nawracania zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: dopuszcza się w zależności od potrzeb;

3) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20, oznaczonej, jako 01.KD.GP;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.



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

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

#### **§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 36.LS**

1. **Przeznaczenie terenu:** las.

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

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ochrony krajobrazu.

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4. Zaleca się w miarę możliwości przebieg linii, o której mowa w pkt 1 wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20, oznaczonej jako 01.KD.GP;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie dotyczy. 9. **Stawka procentowa:** nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu 37.ZI**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni naturalnej.

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

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

- 1) teren znajduje się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia § 9 ust 3;
- 2) zasady kształtowania zieleni:
  - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - b) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, w szczególności zachowanie i wprowadzanie lub odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej przez zadrzewienia, zakrzewienia oraz tworzenie nieprzeorywanej darni trawiastej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ochrony krajobrazu.

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) przez teren, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 12.KD.D oraz poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20, oznaczonej jako 01.KD.GP;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

**§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 38.ZI, 39.ZI, 46.ZI, 47.ZI**

**1. Przeznaczenie terenu:**

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

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

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

- 1) tereny znajdują się w granicach regionalnego korytarza ekologicznego doliny Wierzycy oraz lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 3;
- 2) zasady kształtowania zieleni:
  - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - b) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, w szczególności zachowanie i wprowadzanie lub odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej przez zadrzewienia, zakrzewienia oraz tworzenie nieprzeorywanej darni trawiastej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego 46.ZI znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 2.

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją i turystyką wodną takie jak: plaże, pomosty, przystań kajakowa, żeglarska itp., ścieżki piesze i rowerowe.
- 3) tereny położone są zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 11 ust. 2.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na tereny poprzez tereny sąsiadujące, a na teren 38.ZI również z drogi wewnętrznej 11.KDW,
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

#### **§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 40.P/U**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowo usługowych;
- 2) dopuszcza się: funkcję mieszkaniową wyłącznie jako integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, maksymalnie dwa lokale o powierzchni użytkowej maksymalnie 150 m<sup>2</sup> każdy.

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

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

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 12.KD.D i drogi wewnętrznej 42/1.1.KDW,
  - b) wzdłuż terenu 28.WS zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 12.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

## **§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 41.P/U**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowo usługowych;
- 2) dopuszcza się: funkcję mieszkaniową, wyłącznie jako integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, maksymalnie dwa lokale o powierzchni użytkowej maksymalnie 150 m<sup>2</sup> każdy.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ochrony krajobrazu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 12.KD.D,
  - b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.GP,
  - c) w odległości minimum 12 m od granicy lasu terenu oznaczonego jako 38.LS oraz terenu 39.ZI zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

- 1) dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV. Obowiązuje zachowanie właściwych warunków w zakresie pola elektroenergetycznego zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do istniejącej i planowanej zabudowy – ograniczenia w zagospodarowaniu w obrębie linii napowietrznych związane są z polem elektromagnetycznym. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4. Zaleca się w miarę możliwości przebieg linii, o której mowa w pkt 1 wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV.
- 3) teren znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 klasa GP – główna ruchu przyspieszonego, obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 ust. 7.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 12.KD.L;

2) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 01.KD.GP;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

## **§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 42.RM**

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

1) tereny zabudowy zagrodowej;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 42/1.1.KDW przeznaczony dla drogi wewnętrznej.

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

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

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

1) część terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ochrony krajobrazu;

2) w granicach terenu znajduje się zespół budynków o wartościach historyczno-kulturowych, dla których obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.

3) w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach historyczno-kulturowych, dla których obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 3 i 4;

4) w granicach terenu znajduje się oznaczona na rysunku planu historyczna zieleń wysoka - szpaler drzew, obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 6.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 12.KD.D oraz drogi wewnętrznej 42/1.1.KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 30%,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m,

b) kształt dachu: dowolny;

4) zasady podziału na działki budowlane: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w sąsiedztwie teren, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 12.KD.D oraz drogi wewnętrznej 42/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 42/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodnika;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

## **§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu 43.R**

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

- 1) tereny rolne;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzieł w wewnętrznych 43/1.1.WS, 43/1.2.WS i 43/1.3.WS przeznacza się dla wód powierzchniowych.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ochrony krajobrazu.

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się zalesienie gruntów znajdujących się w odległości nie mniejszej niż 5 m od wód otwartych oraz poza pasem technologicznym, o którym mowa w pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 4) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4. Zaleca się przebieg linii, o której mowa w pkt 1 wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z drogi 12.KD.D oraz poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20, oznaczonej, jako 01.KD.GP;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

## **§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu 44.LS**

**1. Przeznaczenie terenu:** las.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ochrony krajobrazu..

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4. Zaleca się w miarę możliwości przebieg linii, o której mowa w pkt 1 wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren poprzez tereny sąsiadujące;
- 2) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20, oznaczonej, jako 01.KD.GP;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

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

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

**§ 54. Ustalenia szczególne dla terenu 45.ZU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zieleni urządzonej, sportu, rekreacji;
- 2) dopuszcza się:
  - a) funkcje usługowe sportowo-rekreacyjne w tym związane z rekreacją nadwodną,
  - b) możliwość realizacji usługowych obiektów kubaturowych wyłącznie dla funkcji obsługujących zespoły rekreacyjne, tj. gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowego, węzły sanitarne, obiekty socjalne dla obsługi podstawowego przeznaczenia terenu,
  - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, wyłącznie związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich (w rozumieniu planu).

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

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

- 1) teren znajduje się w granicach regionalnego korytarza ekologicznego doliny Wierzycy oraz lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 3;
- 2) teren wzdłuż drogi 15.KD.D o szerokości minimum 12,0 m oznaczony na rysunku planu, jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu), pełni funkcję izolacyjną. Dopuszcza się bilansowanie terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 2.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 20 m i 40 m od linii rozgraniczających drogi 15.KD.D;
  - b) w odległości 4 m od granicy działki oznaczonej nr geodezyjnym 222/4,
  - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 10%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,3,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dla terenu w granicach linii zabudowy minimum 50%, dla pozostałego terenu minimum 80%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: w granicach 5,0-7,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica dachu: dowolnie,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m, powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 100 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

- 1) odprowadzenie ścieków wyłącznie w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej. Wyklucza się rozwiązania indywidualne i tymczasowe;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci. Wyklucza się rozwiązania indywidualne i tymczasowe;
- 3) dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: poprzez istniejące zjazdy z drogi oznaczonej jako 15.KD.D z zastrzeżeniem § 14 ust. 10;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu w tym agroturystykę.

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

**§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu 48.WS, 49.WS**

1. **Przeznaczenie terenu:** woda powierzchniowa – rzeka Wierzyca;
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.



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

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

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją i turystyką wodną takie jak: pomosty, przystań kajakowa, żeglarska itp.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:** dojazd do terenów poprzez tereny sąsiadujące.

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

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

#### **§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu 50.WS**

1. **Przeznaczenie terenu:**

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

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

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** teren znajduje się w granicach regionalnego korytarza ekologicznego doliny Wierzycy oraz lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują adekwatne do przeznaczenia ustalenia § 9 ust 3.

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

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją i turystyką wodną takie jak: plaże, pomosty, przystań kajakowa, żeglarska itp.

7. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:** dojazd do terenu poprzez tereny sąsiadujące.

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

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

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dla systemu komunikacji.**

##### **§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.GP.**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy GP - główna ruchu przyspieszonego w terenie zabudowanym – droga krajowa nr 20.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi i szerokość pasów ruchu: zgodnie ze przepisami odrębnymi;
- 3) elementy wyposażenia:

- a) obowiązuje lokalizacja trasy rowerowej zgodnie z § 14 ust. 7,
  - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 4) dostępność: zakaz bezpośrednich zjazdów, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez węzły i dodatkowe jezdnie zlokalizowane w pasie drogowym drogi krajowej.

### **3. Inne ustalenia:**

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej. Zakaz odprowadzenia wód opadowych z terenów sąsiednich do systemu odwodnienia drogi krajowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) lokalizacja infrastruktury za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 2;
- 5) część terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ochrony krajobrazu;
- 6) przez teren i w jego sąsiedztwie przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia napowietrzna średniego napięcia SN 15 kV.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

### **§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.G.**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy G - główna w terenie zabudowanym – droga wojewódzka nr 214 (ul. Klasztorna).

#### **2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi i szerokość pasów ruchu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) elementy wyposażenia:
  - a) obowiązuje lokalizacja trasy rowerowej zgodnie z § 14 ust. 7,
  - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 4) dostępność: dopuszcza się zjazdy wyłącznie w sytuacji braku dostępu do innych dróg niższych klas, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez węzły i skrzyżowania zwykłe.

#### **3. Inne ustalenia:**

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia drogi wojewódzkiej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) lokalizacja infrastruktury za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach terenu znajduje się oznaczona na rysunku planu historyczna zieleń wysoka - szpaler drzew, obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 6.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

### **§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03. KD.L**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy L - lokalna w terenie zabudowanym.

#### **2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

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

- b) plac do zawracania pojazdów zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,75 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

#### **§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.L**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy L - lokalna w terenie zabudowanym.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,75 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

#### **§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.KD.D**

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

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

#### **§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KD.D**

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

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

#### **§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KD.D**

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

## **2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

### **§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.KD.D**

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

## **2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się chodnik;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

### **§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.KD.D**

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

## **2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się chodnik;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

### **§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.KD.D**

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

## **2. Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się chodnik;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

### **§ 67. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.KDW**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna w terenie zabudowanym – ul. Siedliskowa.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimum jak dla drogi publicznej klasy D dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

#### § 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.KD.D

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

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość:
  - a) w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu
  - b) plac do zawracania pojazdów zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:**

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) część terenu elementarnego zgodnie, z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ochrony krajobrazu;
- 3) dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 4) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4. Zaleca się w miarę możliwości przebieg linii, o której mowa w pkt 2 wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

#### § 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.KD.D

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

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

#### **§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.KD.L**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy L (lokalna) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

#### **§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.KD.D**

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

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się zgodnie z potrzebami;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:**

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;
- 4) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 2;
- 5) część terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925 – strefa ochrony krajobrazu.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

#### **§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.KDW**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 5) dostępność: dopuszcza się zjazdy, powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

**Rozdział 6.  
Przepisy końcowe**

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

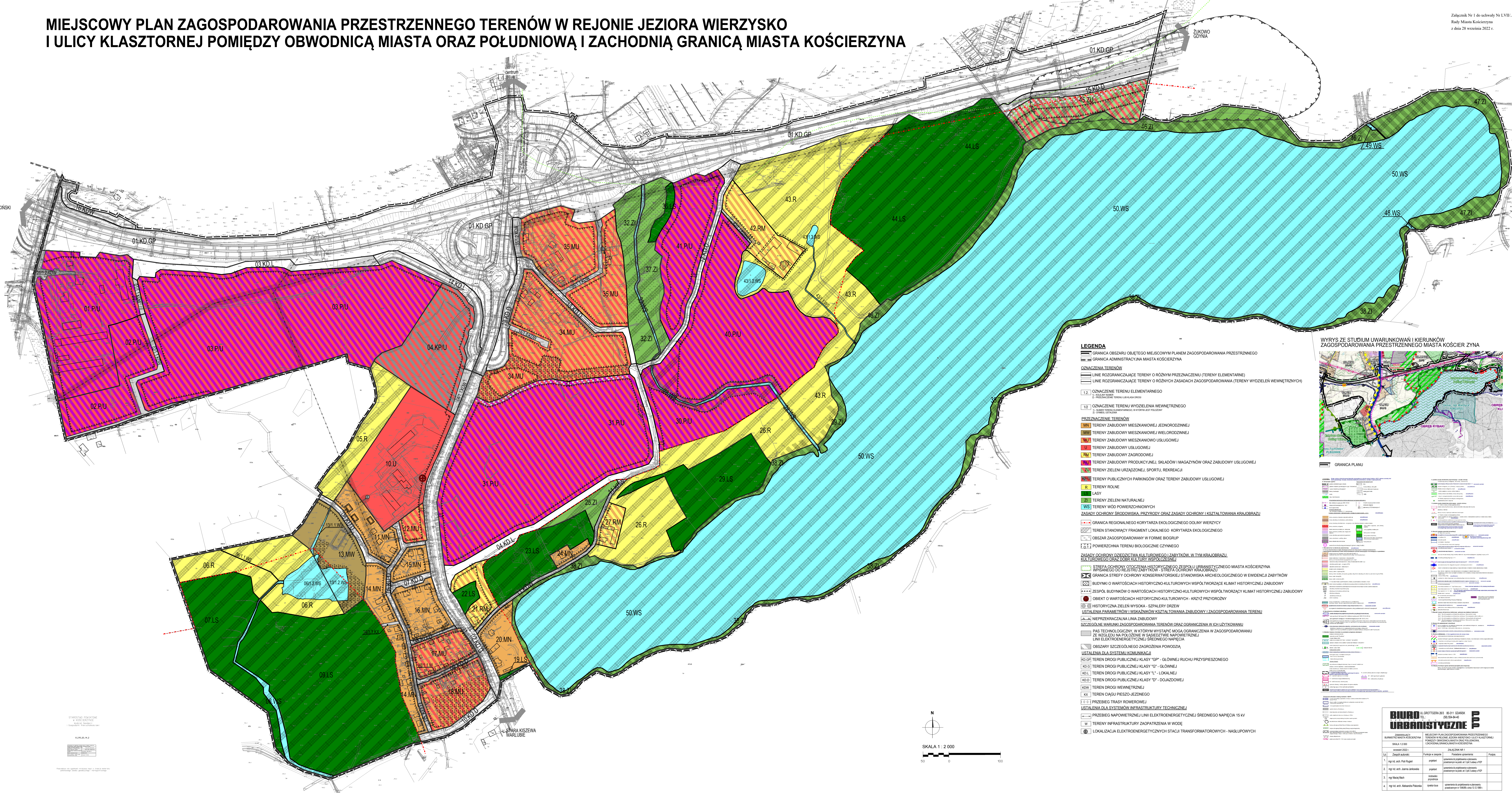
- 1) uchwały Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna, dotyczącej m. in. działki 131 obręb 10 miasta Kościerzyna (Dz. Urz. z 2000 r. Nr 65, poz. 395);
- 2) uchwały Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna, dotyczącej m. in. działki 127 obręb 10 – ul. Klasztorna (Dz. Urz. z 2001 r. Nr 17, poz. 147);
- 3) uchwały Nr XLII/338/2001 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 października 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna, dotyczącej m. in. części terenu działek 136/2 i 132/2, obręb 10 miasta Kościerzyna, ul. Klasztorna (Dz. Urz. z 2002 r. Nr 21, poz. 536).

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

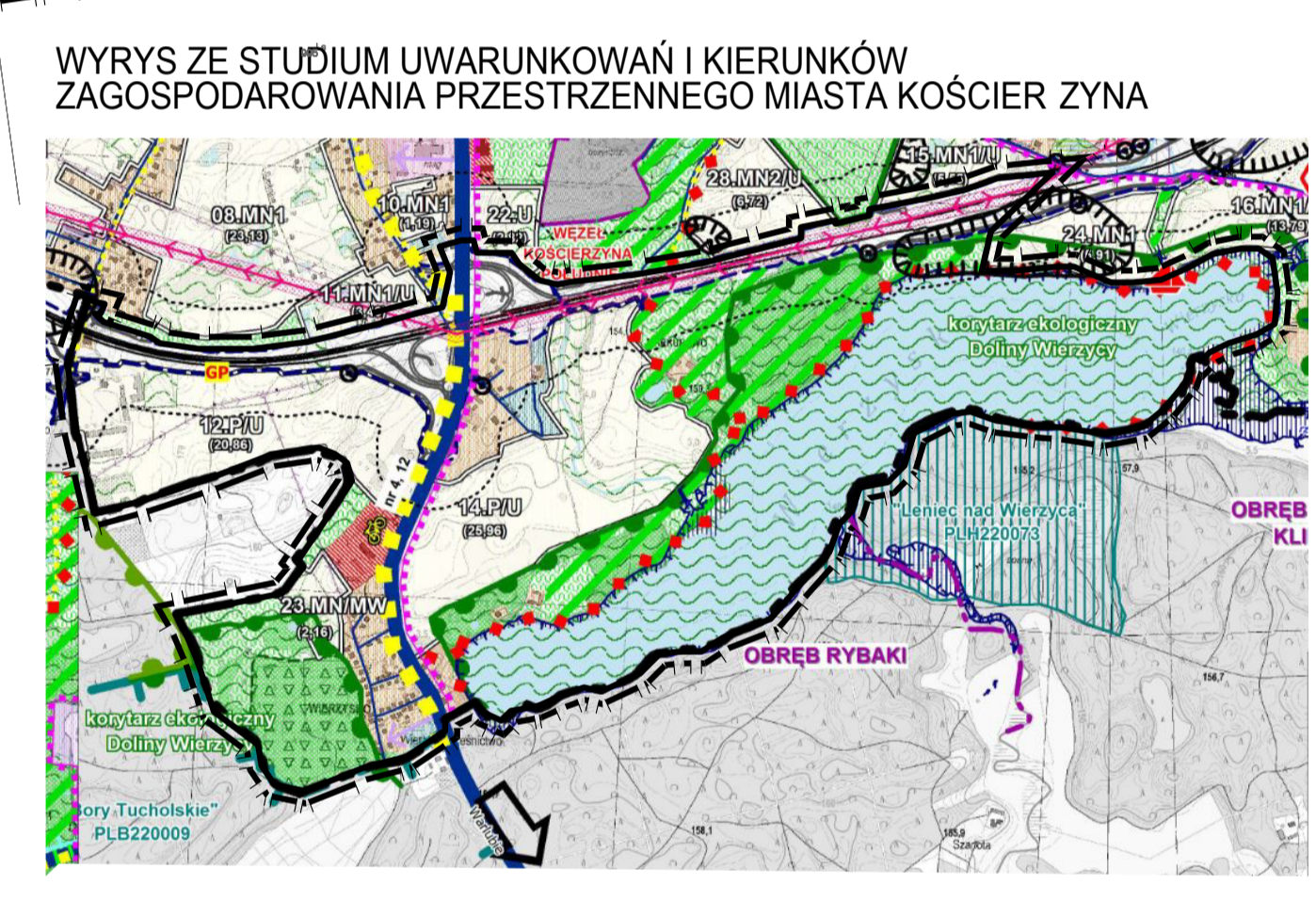
**Przewodnicząca Rady  
Miasta Kościerzyna**

Helena Kaszubowska-Nitz

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W REJONIE JEZIORA WIERZYSKO I ULICY KLASZTORNEJ POMIĘDZY OBWODNICĄ MIASTA ORAZ POŁUDNIOWĄ I ZACHODNIĄ GRANICĄ MIASTA KOŚCIERZYNA

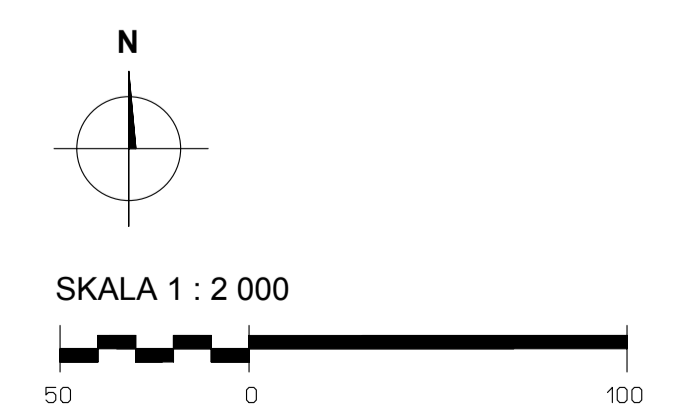


- LEGENDA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA KOŚCIERZYNA
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU (TERENY ELEMENTARNE)
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY WYDZIELEN WEWNĘTRZNYCH)
- OZNACZENIA TERENÓW**
- 1.2 OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
  - 1.2 OZNACZENIE TERENU WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ USŁUGOWEJ
  - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - ZU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, SPORTU, REKREACJI
  - KPU TERENY PUBLICZNYCH PARKINGÓW ORAZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - R TERENY ROLNE
  - LASY
  - ZI TERENY ZIELENI NATURALNEJ
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**
- GRANICA REGIONALNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO DOLINY WIERZYCY
  - TEREN STANOWIACY FRAGMENT LOKALNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO
  - OBZAR ZAGOSPODAROWANY W FORMIE BIOGRUP
  - POWIERZCHNIA TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO
  - ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROLOGICZNO-ARTYSTYCZNO-PRZYRODNYM
  - STREFA OCHRONY OTOCZENIA HISTORYCZNEGO ZESPÓŁU URBANISTYCZNEGO MIASTA KOŚCIERZYNA WRAZEM DO REJSTRU ZABYTKÓW - STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU
  - GRANICA STREPY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANDARDU ARCHEOLOGICZNEGO W EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH WSPÓŁTWORZĄCE KLIMAT HISTORYCZNEJ ZABUDOWY
  - ZESPÓŁ BUDYNKÓW O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH WSPÓŁTWORZĄCY KLIMAT HISTORYCZNEJ ZABUDOWY
  - OBIEKT O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH WSPÓŁTWORZĄCY KLIMAT HISTORYCZNEJ ZABUDOWY
  - HISTORYCZNA ZIELEŃ WYSOKA - SZPALERY DRZEW
  - USTALENIA PASAŻEKTÓW I WSKAZNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - NIEPRZEKAZAŁNA LINA ZABUDOWY
  - SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W OCHRONIE
  - PAS TECHNOLOGICZNY, W KTÓRYM WYSTĄPIĆ MOGĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU ZE WZGLĘDU NA POŁOŻENIE W ŚBIEŻYTYCH NAPÓWIERZNEJ
  - LINA ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
  - OBZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
  - USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI
  - KD.GP TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "GP" - GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
  - KD.G TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "G" - GŁÓWNEJ
  - KD.L TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "L" - LOKALNEJ
  - KD.D TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
  - KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
  - KX TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
  - R / O / PRZEBIEG TRASY ROWEROWEJ
  - USTALENIA DLA SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - PRZEBIEG NAPÓWIERZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10 kV
  - W TERENY INFRASTRUKTURY ZAOPATRZENIA W WODĘ
  - LOKALIZACJA ELEKTROENERGETYCZNYCH STACJI TRANSFORMATOROWYCH - NASŁUPOWYCH



**GRANICA PLANU**

Symbol	Opis
[Symbol]	Granicę regionalnego korytarza ekologicznego doliny Wierzycy
[Symbol]	Granicę stanowiaczy fragmentu lokalnego korytarza ekologicznego
[Symbol]	Obszar zagospodarowany w formie biogrup
[Symbol]	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego
[Symbol]	Granicę ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wraz z rejestrem zabytków - strefą ochrony krajobrazu
[Symbol]	Granicę strefy ochrony konserwatorskiej standardu archeologicznego w ewidencji zabytków
[Symbol]	Budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy
[Symbol]	Zespół budynków o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy
[Symbol]	Obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy
[Symbol]	Historyczna zieleń wysoka - szpalery drzew
[Symbol]	Linie pasaży i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
[Symbol]	Nieprzekraczalna linia zabudowy
[Symbol]	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
[Symbol]	Pas technologiczny, w którym wystąpić mogą ograniczenia w zagospodarowaniu ze względu na położenie w śbieżnicy napowierznej
[Symbol]	Linie elektroenergetyczne średniego napięcia
[Symbol]	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
[Symbol]	Ustalenia dla systemu komunikacji
[Symbol]	Tereny dróg publicznej klasy "GP" - głównej ruchu przyspieszonego
[Symbol]	Tereny dróg publicznej klasy "G" - głównej
[Symbol]	Tereny dróg publicznej klasy "L" - lokalnej
[Symbol]	Tereny dróg publicznej klasy "D" - dojazdowej
[Symbol]	Tereny dróg wewnętrznej
[Symbol]	Tereny ciągu pieszo-jezdnego
[Symbol]	Przebieg trasy rowerowej
[Symbol]	Ustalenia dla systemu infrastruktury technicznej
[Symbol]	Przebieg napowierznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 10 kV
[Symbol]	Tereny infrastruktury zaopatrzenia w wodę
[Symbol]	Lokalizacja elektroenergetycznych stacji transformatorowych - nasłupowych



**BIURO URBANISTYCZNE**

UL. GROTOWSKA 203 80-311 GDAŃSK  
TEL.: 58 254 84 40

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W REJONIE JEZIORA WIERZYSKO I ULICY KLASZTORNEJ POMIĘDZY OBWODNICĄ MIASTA ORAZ POŁUDNIOWĄ I ZACHODNIĄ GRANICĄ MIASTA KOŚCIERZYNA

Opis	Wykonawca	Stan
1. Opraczenie koncepcji urbanistycznej	mgr inż. arch. Piotr Rypert	opracowany
2. Opracowanie projektu urbanistycznego	mgr inż. arch. Joanna Jankowska	opracowany
3. Wykonanie mapy	mgr inż. arch. Aleksandra Paloczka	opracowany



## ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr X/87/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta Kościerzyna.

Zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazały się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kościerzyna,
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kościerzyna.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2021 r. do 16 grudnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 13 grudnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022, poz. 503) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 30 grudnia 2021 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 30 grudnia 2021 r. wpłynęły cztery pisma z uwagami do projektu.

Ponownie projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 lipca 2022 r. do 22 lipca 2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 22 lipca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 05 sierpnia 2022 r.

W ustawowym terminie po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 05 sierpnia 2022 r. nie wpłynęły uwagi do projektu.

Na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt. 11.

Na podstawie art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościerzyna przedstawił Radzie Miasta Kościerzyna uchwałę w sprawie planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miasta Kościerzyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Lista nieuwzględnionych uwag do planu:

1. pismo osoby prywatnej (nr 3 w wykazie uwag) z dnia 30.12.2021 r. z uwagą o przeznaczenie terenu działki nr 225/20 obręb 08 pod funkcje mieszkaniowo usługowe oraz dopuszczenie możliwości zastosowania indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

### Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

Nie uwzględnia uwagi.

### UZASADNIENIE

Teren działki nr 225/20 położony jest w sąsiedztwie jeziora Wierzysko i w korytarzu ekologicznym Doliny Wierzycy. Jest to korytarz rangi regionalnej. Ze względu na swe cechy morfologiczne i fragmentaryczne otoczenie lasami, dolina rzeki Wierzycy zachowała w długich odcinkach cechy korytarza ekologicznego i jest jednym

z ostatnich elementów łączności obszaru pojezierzy z doliną Wisły. Ponadto omawiane tereny znajdują się również we wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyny obszarze wzmocnienia osnowy ekologicznej miasta. Do tej rangi zaliczone są wszystkie tereny położone poza obszarami zainwestowanymi i planowanymi pod zainwestowanie, stanowią go tereny rolne i leśne oraz tereny wód otwartych.

W obrębie tych obszarów obowiązują m.in. następujące zasady zagospodarowania i lokalizacji zabudowy:

a) ustala się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenów,

b) zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie, jako związana z prowadzoną gospodarką rolną lub leśną, oraz przebiegiem komunikacji i lokalizacji infrastruktury technicznej, a także związana z obsługą rekreacji i ruchu turystycznego oraz promocji funkcji uzdrowiskowej.

Wszystkie wymienione w Studium elementy osnowy ekologicznej miasta Kościerzyna, rangi ponadregionalnej, regionalnej i lokalnej wymagają ochrony w sensie terytorialnym oraz działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie aktualnego stanu), restytucyjnych (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjnych (wzrost bioróżnorodności, zmiana funkcji). Osnowa ekologiczna miasta wymaga także wzmocnienia przez poprawę ciągłości przestrzennej (wprowadzenie nowych elementów i eliminacja barier antropogenicznych) i wzbogacenie bioróżnorodności.

Biorąc powyższe pod uwagę teren oznaczony w projekcie planu, jako 45.ZU przeznaczony jest pod funkcje rekreacyjne z ograniczoną możliwością zabudowy. Zgodnie z przyjętymi w Studium kierunkami oraz ochroną i wzmacnianiem osnowy ekologicznej na terenie miasta tereny te są wyłączone z intensywnego zainwestowania z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej innej niż służącej rekreacji. Z powyższych powodów w ustaleniach planu wykluczona jest również możliwość zastosowania tymczasowych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. Przyjęto założenie, że wyposażenie nowej zabudowy w infrastrukturę techniczną musi być zapewnione w postaci sieci wodociągowej i zbiorczej kanalizacji sanitarnej, jako rozwiązania niemające negatywnego wpływu na obszary cenne pod względem środowiskowym i przyrodniczym.

2. pismo osoby prywatnej (nr 4 w wykazie uwag) z dnia 30.12.2021 r. z uwagą o wykreślenie budynku o numerze adresowym Wierzysko 34 z wykazu obiektów o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy i objętych ochroną.

#### **Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:**

Nie uwzględnia uwagi.

#### **UZASADNIENIE**

Budynek położony przy ul. Wierzysko 34 został wskazany w postanowieniu nr ZN.5150.99.2021.RK Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24.05.2021 r. o odmowie uzgodnienia projektu planu jako obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy do objęcia ochroną. Warunkiem koniecznym uzgodnienia projektu planu było uwzględnienie uwagi PWKZ w projekcie planu. Zgodnie z uwagą ww. budynek został w projekcie planu objęty ochroną.

**Przewodnicząca Rady  
Miasta Kościerzyna**

Helena Kaszubowska-Nitz

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Załącznik dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą nr X/87/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta Kościerzyna.

**I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg gminnych.**

W związku z opracowaniem planu przewiduje się przeznaczenie nowych terenów pod lokalizację dróg gminnych. W planie zostają podtrzymane rezerwacje istniejących dróg.

W granicach planu, jako drogi publiczne gminne przewiduje się realizację lub modernizację następujących dróg:

1) drogi publiczne klasy lokalnej – „L” oznaczone na rysunku planu jako: 03.KD.L, 04.KD.L i 14.KD.L – nowe drogi obsługujące tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;

2) drogi publiczne klasy dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu jako: 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 15.KD.D – podtrzymane rezerwy, bądź poszerzenie pasa drogowego do odpowiednich parametrów technicznych. Drogi obsługujące tereny mieszkaniowe, usługowe i tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;

Za realizację i utrzymanie ww. dróg odpowiada Gmina Miejska Kościerzyna.

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta.

**III. Uzbrojenie terenu**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1)obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu gminnego;
- 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 wyłącznie dla przedsięwzięć wymagających co najmniej dwóch niezależnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

- 1)ścieki bytowe i komunalne odprowadzane w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2)dla terenów położonych w granicach aglomeracji ściekowej obowiązuje odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3)dla terenów położonych poza granicami aglomeracji ściekowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4)ścieki przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5)wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia,
- 6)przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej należy zastosować dodatkowe urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7)dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

#### **Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:**

- 1)obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki,
- 2)dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód opadowych i roztopowych.

Budowa dróg, wodociągów i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej realizowana jest:

- 1) ze środków budżetowych miasta;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE.

#### **Zaopatrzenie w ciepło:**

na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych.

#### **Zaopatrzenia w energię elektryczną:**

obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.

**Przewodnicząca Rady  
Miasta Kościerzyna**

Helena Kaszubowska-Nitz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/...../22

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 28 września 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie**

**I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.**

**1. Podstawa prawna**

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr X/87/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta Kościerzyna.

**2. Położenie**

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 193,59 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od północy droga krajowa nr 20,
- 2) od wschodu jezioro Wierzysko,
- 3) od zachodu ul. Cegielnia i granica miasta,
- 4) od południa granica miasta i jezioro Wierzysko.

**3. Cel sporządzenia planu**

Plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenu i weryfikacji potrzeb polegających na dostosowaniu parametrów zagospodarowania do stanu istniejącego, co dotyczy w szczególności terenów już zainwestowanych.

Plan ma również posłużyć do polepszenia możliwości zagospodarowania i wykorzystania terenów inwestycyjnych zgodnie z obecnym zapotrzebowaniem, zgodnie z przyjętą polityką zagospodarowania przestrzennego dla omawianego terenu w Studium.

Szczególnie ważne było podjęcie prac planistycznych i uchwalenie planu, ponieważ dalsze inwestowanie na tych obszarach na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, w większości przypadków dla zabudowy mieszkaniowej, może skutkować nieodwracalnym brakiem możliwości realizacji polityki władz Miasta w zakresie wskazanym dla tego terenu w Studium. Chaotycznie realizowana zabudowa mieszkaniowa może uniemożliwić zagospodarowanie przewidziane dla tej części miasta w dokumencie Studium i będzie to jednocześnie niezgodne z polityką wyrażoną przez Radę Miasta w tym dokumencie.

Niedające się odwrócić skutki przestrzenne spowodują uniemożliwienie lokalizacji funkcji usługowo-produkcyjnych stanowiących ważny obszar inwestycyjny dla miasta, jako ośrodka subregionalnego. Jest to również jeden z wyraźnych priorytetów wskazany w odniesieniu do miasta Kościerzyna w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, jako potencjału dla rozwoju funkcji usługowych w tym tworzenia nowych miejsc pracy dla gmin sąsiednich i całego regionu.

Tylko poprzez uchwalenie planu miejscowego możliwe jest ograniczenie negatywnych skutków związanych z niekontrolowanym wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i związanymi z tym konsekwencjami przestrzennymi i finansowymi.

Z uwagi na powyższe stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie Jeziora Wierzysko i ulicy Klasztornej pomiędzy obwodnicą miasta oraz południową i zachodnią granicą miasta w Kościerzynie, a także zgodność przewidywanych w planie

rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

#### **4. Plany obowiązujące**

W granicach opracowania obowiązują trzy plany miejscowe, które obejmują 4 niezależne obszary. Są to plany uchwalone w latach 2000-2001, czyli opracowania sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Są to niewielkie plany obejmujące maksymalnie kilka działek ewidencyjnych. Główne przeznaczenie ustalone w planach to funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze objętym opracowaniem planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z:

1) uchwałą Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna, dotyczącej m. in. działki 131 obręb 10 miasta Kościerzyna (Dz. Urz. z 2000 r. Nr 65, poz. 395);

2) uchwałą Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna, dotyczącej m. in. działki 127 obręb 10 – ul. Klasztorna (Dz. Urz. z 2001 r. Nr 17, poz. 147);

3) uchwałą Nr XLII/338/2001 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 października 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna, dotyczącej m. in. części terenu działek 136/2 i 132/2, obręb 10 miasta Kościerzyna, ul. Klasztorna (Dz. Urz. z 2002 r. Nr 21, poz. 536).

#### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów**

Obszar sporządzenia planu to tereny w większości niezainwestowane (rolnicze) oraz niewielkie obszary zabudowy w rejonie ulicy Klasztornej stanowiącej drogę wojewódzką. W południowej części planu w rejonie ulic Gajowej i Wierzysko znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zwartym kompleksie. Ponadto zabudowa jednorodzinna znajduje się w rejonie węzła dróg krajowej i wojewódzkiej. W sąsiedztwie ul. Cegielnia znajduje się natomiast zabudowa związana z usługami transportu i obsługą rolnictwa. W południowo-wschodniej części obszaru objętego granicami planu znajduje się jezioro Wierzysko, wokół którego występują tereny enklaw leśnych.

#### **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna**

(uchwała Nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r.)

Zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium, tereny objęte uchwałą wskazane zostały, jako obszar rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej wzdłuż południowej granicy drogi krajowej nr 20 – obwodnicy miasta.

Ponadto w sąsiedztwie ul. Klasztornej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zwartych zespołach.

Jezioro Wierzysko wraz z terenami położonymi wokół to obszar korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, które stanowią lokalną osnowę ekologiczną. Przewiduje się tu tworzenie przestrzeni do rekreacji i wypoczynku codziennego mieszkańców miasta z tworzeniem plenerowych elementów zagospodarowania terenu.

Ponadto wzdłuż drogi krajowej nr 20 przewiduje się lokalizację przebiegu linii WN 110 kV z istniejącego GPZ. Linia ta stanowi powiązanie istniejącego GPZ we wschodniej części miasta z planowaną lokalizacją drugiego GPZ w zachodniej części miasta w rejonie ul. Leśnej.

Ustalenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt. 1 i 2)**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Wprowadzono ustalenia w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki. Obowiązuje również lokalizacja i ochrona zadrzewień w formie szpalerów drzew wskazanych w planie. Ujednolicona została również forma garaży i budynków gospodarczych. Wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących budynków tego typu od frontu działki przed budynkiem o podstawowej funkcji.

## **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt. 3)**

W granicach planu nie ma żadnych ustanowionych prawnie obszarów, ani obiektów prawnie chronionych w zakresie ochrony środowiska.

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną wegetację) czy szpalerów zieleni wysokiej. Ochroną objęto również występujące w granicach planu bezodpływowe zagłębienia terenu stanowiące zastoiska wodne.

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach terenu objętego projektem w dotychczasowym użytkowaniu utrzymane zostają tereny lasów. Część terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 20.MN ujawniona jest na mapie zasadniczej oraz w ewidencji gruntów i budynków jako użytek Ls - tereny leśne. Natomiast w uproszczonym planie urządzenia lasu użytek ten określony jest jako „inne wylesione”. Na gruncie tym znajduje się zabudowa wielorodzinna przy ul. Klasztornej 49.

Zgodnie z art. 40a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.) Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, zwane dalej "lokalami" oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym. Łącznie z lokalami sprzedaje się grunty wraz z przynależnościami, niezbędnymi do korzystania z lokali. Grunty pod budynkami oraz grunty z budynkami związane, będące przedmiotem sprzedaży, uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej i leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te podlegają z urzędu ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane. Tym samym działka, na której położony jest budynek wielorodzinny ul. Klasztorna 49, w którym lokale mieszkalne były sprzedane przez Lasy Państwowe została w projekcie planu oznaczona jako teren mieszkaniowy.

## **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt. 4)**

W granicach planu nie ma żadnych obiektów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

Część obszaru objętego planem oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925: strefa ochrony krajobrazu.

W granicach oznaczonych na rysunku planu znajduje się stanowisko archeologiczne, ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Dla tego stanowiska wyznacza się w planie strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (art.1 ust. 2 pkt. 5)**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.



## **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji produkcyjnych i usługowych. Zakłada się, że ustalone parametry urbanistyczne wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej na obszarze planu i tym samym przyczynią się do wzrostu podatków i miejsc pracy.

## **6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt. 7)**

Plan nie wpływa na ograniczenie prawa własności. Przeważający obszar planu stanowią grunty własności prywatnej. Zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się przeznaczenia gruntów prywatnych pod funkcje związane z celami publicznymi, poza przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne.

## **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt. 8)**

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9)**

W projekcie planu zostały wyznaczone nowe drogi publiczne w rejonie przewidzianym pod funkcje produkcyjno-usługowe, co pozwoli na lepsze skomunikowanie terenów obecnie nie w pełni zainwestowanych oraz już zabudowanych w tym rejonie. Wzdłuż drogi krajowej przewidziano rezerwę pod linię przesyłową 110kV (wzdłuż istniejącej linii 15 kV). Miejsca wyznaczone pod infrastrukturę elektroenergetyczną pozwolą na polepszenie bezawaryjnej dostawy prądu do odbiorców. W planie znalazły się również zapisy dotyczące retencjonowania wód opadowych. W tym celu ochroną objęto wszystkie istniejące tereny wód otwartych. Dopuszczono również wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych na zbiorniki retencyjne. Pozwoli to na polepszenie warunków retencji wód opadowych zarówno w obszarze opracowania, jak również terenów w sąsiedztwie planu.

## **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt. 10 i 13)**

Zgodnie z ustaleniami planu umożliwia się realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

## **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt. 11 i 12)**

Sporządzając projekt planu Burmistrz Miasta Kościerzyna zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Miasta Kościerzyna ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Kościerzynie oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

## **11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3)**

Ustalając przeznaczenia i możliwe zagospodarowanie terenów w planie Burmistrz Miasta Kościerzyna wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego było utrzymanie istniejącego przeznaczenia oraz ustalenie przeznaczenia terenów niezainwestowanych. Stanowi to realizację oczekiwań właścicieli wybranych nieruchomości i nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

## **12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt. 1 i 2)**

Tereny objęte planem w obszarach istniejącej zabudowy mają wykształcony układ transportowy w oparciu o istniejące drogi. Nowe drogi zakłada się na terenach rolnych, docelowo przeznaczonych pod funkcje produkcyjne i usługowe. Pozwoli to na lepsze skomunikowanie terenów niezainwestowanych oraz już zabudowanych w rejonie tych dróg. Plan nie ma bezpośredniego wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym. Ustalenia

planu w tej sytuacji mają ograniczony wpływ na możliwość minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego i wpływ na intensyfikowanie wykorzystania transportu publicznego. Nowe drogi pozwolą jednak na lepsze skomunikowanie tej części miasta i lepsze powiązanie z centrum miejscowości.

### **13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt. 3)**

W planie miejscowym wzięte zostały pod uwagę zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów. Zgodnie z kierunkami przyjętym w planie województwa pomorskiego wyznaczone zostały wzdłuż istniejących dróg drogi rowerowe o znaczeniu międzynarodowym (nr 4 Trasa Tysiąca Jezior), międzyregionalnym (nr 12 Trasa Zamków Północnej Polski), regionalnym (nr 115, nr 116, nr 143). Ponadto dopuszcza się budowę tras lokalnych w miarę potrzeb. Dopuszcza się dla każdego terenu miejsca parkingowe dla rowerów.

### **14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt. 4)**

Obszar objęty granicami planu stanowi w części istniejącą strukturę miejską mieszkaniowo-usługową miasta Kościerzyna. Tereny niezainwestowane są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej struktury miejskiej.

### **15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt. 2)**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna zostało uchwalone uchwałą nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. i jest aktualne. Aktualność Studium potwierdziła również analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna wykonana w lipcu 2018 r., stanowiąca załącznik do uchwały Nr LXVI/516/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium.

### **16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3)**

Ustalenia projektu planu poza przeznaczeniem miejsc pod lokalizację dróg publicznych nie spowodują negatywnych skutków finansowych wynikających z art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy. Dla całego obszaru planu poza terenami układu komunikacyjnego przewiduje się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

## **III. PROCEDURA**

### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej**

Burmistrz Miasta Kościerzyna ogłosił, zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Kościerzyna uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego projektu planu.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 26.11.2021 r. do 16.12.2021 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9a w dniu: 13.12.2021 r. w godz. 14.00-15.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 30.12.2021 r. do projektu planu wpłynęły cztery pisma osób fizycznych z uwagami. Dwie uwagi zostały nieuwzględnione.

W jednym z pism część poruszonych kwestii nie stanowiła uwag dotyczących ustaleń projektu planu i nie podlegała rozpatrzeniu przez Burmistrza zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego.

Poruszone kwestie stanowiły pytania dotyczące możliwości zagospodarowania terenu oraz porównanie do terenów sąsiednich w kontekście przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Ponownie projekt planu z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.07.2022 r. do 22.07.2022 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9a w dniu: 22.07.2022 r. w godz. 13.30-14.30.

W wyznaczonym terminie, tj. do 05.08.2022 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

## **2. Podstawa uchwalenia**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 503).