

**UCHWAŁA NR LXXXII/672/24  
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 28 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Markubowo  
w Kościerzynie.**

Na podstawie: art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr XLV/408/21 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. Markubowo w Kościerzynie,

**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 terenu pn. Markubowo w Kościerzynie o powierzchni ok. 98,04 ha.

2. Granica obszaru objętego planem oznaczona zgodnie z rysunkiem planu nr 1.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

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

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

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

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

- 1) **biogrupy** – urządzone skupiska drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo pełniących funkcję izolacyjną lub krajobrazową. Należy stosować gatunki roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;
- 2) **budynki zamieszkania zbiorowego** – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
  - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – jak dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,
  - b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – jak hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
  - c) inne specjalistyczne – jak koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;
- 3) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci maksymalnie do 12 stopni;
- 4) **funkcje mieszkaniowe ( zabudowa mieszkaniowa )** – należy przez to rozumieć:

- a) budynki jednorodzinne,
  - b) budynki wielorodzinne,
  - c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 2, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami parkingowymi, garażami i budynkami gospodarczymi, rekreacyjnymi oraz obiektami małej architektury;
- 5) **funkcje usługowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
- a) **usług publicznych** – jak usługi kultu, kultury (kino, teatr, muzea itp.), oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, stowarzyszeń, organizacji pozarządowych, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, itp.,
  - b) **usług komercyjnych** – jak handel, gastronomia, usługi turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów oraz działalność gospodarczą związaną z wytwarzaniem produktów regionalnych takich jak lokalny browar, piekarnia itp.,
  - c) **rzemiosła usługowego** – jak szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń,
- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników: budynkami gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, ogrodami oraz obiektami małej architektury. W zależności od potrzeb dla wszystkich funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, w tym podziemnych oraz wielopoziomowych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **linia zabudowy** :
- a) **nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz lica budowli wielopoziomowych (garaże, magazyny),
  - b) **obowiązująca** – rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja głównej zewnętrznej ściany budynku (co najmniej 80%). Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
    - a) w kondygnacjach podziemnych ściany całkowicie zagłębione w gruncie,
    - b) w kondygnacji parteru: termoizolacje, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
    - c) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony termoizolacje i inne podobne elementy bryły budynku;
- 9) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to: serwisy samochodowe i stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe, lakiernie, stacje paliw, myjnie, zbiorowe parkingi i garaże dla samochodów osobowych (o 5 i więcej miejscach postojowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym), parkingi i garaże dla samochodów ciężarowych (o 3 i więcej miejscach postojowych) itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
- 10) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha, aleje drzew (poza lasami i parkami) oraz pojedyncze drzewa spełniające warunki do objęcia ochroną jako pomniki przyrody;

11) **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;

12) **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 wewnętrznego) 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) linie rozgraniczające, w tym:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne),
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzielen wewnętrznego);
- 3) oznaczenie terenu elementarnego (kolejny numer terenu, przeznaczenie terenu lub klasa drogi);
- 4) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego (numer terenu elementarnego, w którym jest położony, symbol ustalenia);
- 5) 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) ZC – cmentarz,
  - f) KS – tereny infrastruktury gospodarki ściekowej – oczyszczalnia ścieków,
  - g) O – tereny gospodarki odpadami,
  - h) ZD – tereny ogrodów działkowych,
  - i) ZP – tereny zieleni parkowej,
  - j) ZI – tereny zieleni naturalnej,
  - k) LS – lasy,
  - l) WS – tereny wód powierzchniowych,
  - m) P – parkingi;

- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) oś widokowa,
  - b) ciąg widokowy z zakresem widoczności;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - a) pomnik przyrody,
  - b) tereny stanowiące 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) zespół urbanistyczny miasta wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego,
  - b) strefa restauracji urbanistycznej
  - c) strefa ograniczenia gabarytu zabudowy,
  - d) strefa ochrony krajobrazu,
  - e) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków,
  - f) obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
  - g) obszar zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
  - h) budynek o wartościach historyczno-kulturowych objęty ochroną;
- 9) ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) obowiązująca linia zabudowy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) pas technologiczny, w którym wystąpić mogą ograniczenia zagospodarowania ze względu na położenie w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - b) pas technologiczny od cieków wodnych,
  - c) strefa sanitarna dla terenów cmentarza;
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - KD.L – teren drogi publicznej klasy „L” – lokalnej,
    - KD.D – teren drogi publicznej klasy „D” – dojazdowej,
  - b) inne tereny obsługi komunikacyjnej:
    - KDW – teren drogi wewnętrznej,
    - KX – teren ciągu pieszo-jezdnego,
  - c) inne: rezerwowany przebieg ciągu pieszego;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
  - a) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - b) E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,
  - c) Kd – teren infrastruktury: kanał melioracji wodnych,
  - d) elektroenergetyczne stacje transformatorowe – słupowe.

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu**

### **§ 7. Przeznaczenie terenu**

1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu) z zastrzeżeniem ust. 2 i chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

3. Dla całego obszaru planu dla zabudowy mieszkaniowo usługowej (MU) nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami.

4. Obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 10 kW, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

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

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 2) kolorystyka pokrycia dachów stromych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) dla zespołów garaży obowiązuje jednakowa wysokość;
- 3) kształt dachu dowolny, zaleca się dostosowanie do istniejącego budynku o podstawowej funkcji;
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących 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 obszarze objętym planem znajdują się oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody: grupa drzew – lipa drobnolistna, klon pospolity na terenie zabytkowego cmentarza o którym mowa w § 10 ust. 3 pkt 2.

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 ośnowę ekologiczną miasta, w skład osnowy wchodzi:

- 1) lokalny korytarz ekologiczny oznaczony na rysunku planu;
- 2) wybrane tereny przeznaczone pod funkcje zieleni: ZP – zieleń parkowa, ZI – zieleń naturalna, LS- lasy, ZD –tereny ogrodów działkowych, WS – wody powierzchniowe (jeziora, rzeki), Kd – kanał melioracji wodnych;
- 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 odpowiednio następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ochrona przed zmianą stosunków wodnych i zmianą charakteru ekosystemów, wzmocnienie funkcji ekologicznej przez wprowadzenie wielopiętrowej obudowy biologicznej. Należy dążyć do zachowania naturalnych zagłębień terenów, w których występuje woda, tzw. oczek wodnych. W przypadku ich likwidacji należy zabezpieczyć teren w aspekcie odprowadzenia wód opadowych. Nakazuje się zachowanie systemu odprowadzenia wód opadowych w celu ochrony przed zalewaniem oraz zakłóceniem naturalnego systemu melioracyjnego miasta;
- 3) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;

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

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) które, w przypadku awarii może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

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;
- 3) rewaloryzacja szpalerów z zielenią wysoką;
- 4) realizacja parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc postojowych wymaga wprowadzenia zieleni wysokiej (drzew i krzewów w sąsiedztwie parkingu, co najmniej 1 drzewo na każde 10 miejsc parkingowych).

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 MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej
- 3) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MU, U obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

11. Dla dopuszczonych w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii promieniowanie słoneczne granice stref ochronnych są tożsame z obszarami, na których instalacje te są dopuszczone. Odległość paneli fotowoltaicznych od działek zabudowanych (w dniu uchwalenia planu) nie może być mniejsza niż 10 m, a od pozostałych działek nie mniejsza niż 5 m.

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

1. Część terenu objętego planem znajduje się w obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych – jest to zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego zgodnie z decyzją nr KL.VI/0138/78 z dnia 25.09.1978 r., numer w rejestrze 925, w którego skład wchodzi następujące strefy ustalone w planie i których granice określono na rysunku planu: strefa restauracji urbanistycznej. Wszelkie działania, w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wraz ze strefą wymienioną wyżej objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, która obejmuje: historyczny układ i strukturę przestrzenną, w tym: historyczne podziały własności, układ dróg i placów, formy zabudowy, historyczną zieleni oraz pozostałe elementy historyczne;
- 2) obowiązuje zachowanie historycznego układu komunikacyjnego, a dla posadzek, ulic i placów przywrócenie tradycyjnych nawierzchni brukowych i z płyt kamiennych, istniejące do zachowania;
- 3) zakaz realizacji nowej zabudowy.

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

3. W granicach planu znajdują się oznaczone budynki i obiekty przeznaczone do ochrony:

- 1) obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – kaplica cmentarna p.w. Św. Barbary;
- 2) obszar zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – cmentarz przy kaplicy, układ zieleni;
- 3) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy objęty ochroną – budynek mieszkalny ul. Klasztorna 13.

4. Ustala się następujące formy ochrony:

- 1) w obrębie obiektu wymienionego w ust. 3 pkt. 1 dopuszcza się wyłącznie konserwację i bieżące remonty w celu zapewnienia możliwości użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) obszar wymieniony w ust. 3 pkt. 2 podlega ochronie w zakresie lokalizacji, układu alejek, zachowanej zieleni, elementów małej architektury;
- 3) budynek wymieniony w ust. 3 pkt. 3 podlega ochronie w zakresie historycznej lokalizacji, historycznej wielkości i proporcji bryły, historycznego kształtu dachu oraz zachowanych historycznych detali architektonicznych; zakaz rozbudowy od frontu i elewacji północnej oraz nadbudowy budynku; zakaz zewnętrznego ocieplenia elewacji o licu ceglanym; wniosek o ujęcie gminnej ewidencji zabytków.

5. Dla historycznej zieleni w granicach zabytkowego cmentarza, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 ustala się:

- a) utrzymanie starodrzewu, odtworzenie oraz rekonstrukcja historycznego układu kompozycyjnego,



b) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. W granicach oznaczonych na rysunku planu znajdują się stanowiska archeologiczne, ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Dla stanowisk wyznacza się w planie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

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

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

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających procedury scalenia i podziału – zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku procedury scalenia i ponownego podziału nieruchomości na 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:
  - a) mieszkaniową jednorodziną w innej formie niż wolno stojąca oraz uznaje się za zgodną z planem, dopuszcza się jej rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu oraz odbudowę,
  - b) położoną w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki uznaje się za zgodną z planem, dopuszcza się jej rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu oraz odbudowę;
- 2) położone niezgodnie z ustalonymi liniami zabudowy, istniejące budynki lub ich części, mogą być poddawane wyłącznie remontom, przebudowie, a rozbudowie wyłącznie zgodnie z liniami zabudowy;

3) istniejące budynki niezgodne z ustalonymi parametrami zabudowy mogą być poddawane wyłącznie remontom, przebudowie oraz zmianie kształtu dachu przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie.

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

3. Wyznacza się strefy sanitarne dla terenów cmentarzy oznaczone na rysunku planu w odległości 50 m:

1) od granicy terenów istniejących cmentarzy 03.ZC, 04.ZC,

2) od terenów zabudowy mieszkaniowej na terenie planowanego cmentarza 20.ZC.

– W obrębie stref obowiązują zasady zagospodarowania zgodne ustaleniami szczegółowymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowania zmarłych.

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 ciekły wodne (rzeki, kanały, rowy melioracyjne) 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 ciekły 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;

6) wzdłuż wybranych cieków wodnych oznaczonych jako 22.WS teren wód powierzchniowych (rzeka Bibrowa), 23.Kd, 24.Kd, 41.Kd (kanał melioracji wodnych) wyznacza się pas technologiczny, dla którego zasady zagospodarowania ustala się w ustaleniach szczegółowych.

7. Ograniczenia dla zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 klasy GP – główna ruchu przyspieszonego (poza granicami planu) na terenach oznaczonych w planie jako 18.ZD, 40.U, 43.MU, 45.MN, 46.MU:

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 z wyłączeniem terenu 21.KS oraz 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 gminne zgodnie z przepisami odrębnymi o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej – „L” oznaczone na rysunku planu jako: 08.KD.L, 09..KD.L, 10.KD.L (fragment ul. Skarszewskiej);
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu, jako: 01.KD.D, 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D.

2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne odpowiednio oznaczone na rysunku planu oraz wydzielone dojazdy.

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

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

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

5. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych (liczba miejsc w zaokrągleniu do pełnej liczby w górę):
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 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 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,
  - h) dla ogrodów działkowych – 3 miejsca na 10 działek ogrodniczych,

- i) cmentarze – 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
- 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 zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 6) dla terenów usługowych należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora.

6. Ustalenia dla komunikacji rowerowej: dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w zależności od potrzeb: w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wydzielonych dojazdów.

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

- 1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, 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;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

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

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

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

1. Dla prowadzenia infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu oraz linie rozgraniczające dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz wydzielonych dojazdów wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenów;
- 2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych w szczególności 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, a do czasu jej budowy dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych;
- 3) rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania;
- 4) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

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

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

- 1) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i przy spełnieniu poniższych warunków:
  - a) należy zapewnić wstępną retencję wody deszczowej, umożliwiając przesunięcie w czasie odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji,
  - b) grawitacyjne lub ciśnieniowe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej winno zapewnić ograniczenie ilości odprowadzonych wód opadowych i roztopowych w czasie;
- 3) obowiązuje zachowanie systemu rowów odwadniających w obszarze planu – w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych;
- 4) zrzut wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogącym spowodować zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych – wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.
- 6) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych z zastrzeżeniem § 13 ust. 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 drenaży podziemnych. W wypadku konieczności naruszenia tej zasady istnieje obowiązek ich przebudowy umożliwiającej prawidłowe działanie, w tym na terenach sąsiednich, na podstawie koncepcji branżowej do odbiornika wód deszczowych;
- 3) zakaz działalności powodujących zakłócenie stosunków wodnych na terenach sąsiadujących lub w granicach zlewni.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla istniejących sieci gazowych obowiązują strefy ograniczenia zainwestowania, dla których wymagania określają przepisy odrębne;

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

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

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę sieci kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wyznaczonych dojazdów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (warunki terenowe, wody otwarte, warunki ekonomiczne itp.) dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 3) zaleca się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;
- 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu,
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym słupowych, poza miejscami wyznaczonymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich. Wyklucza się budowę kubaturowych stacji transformatorowych w granicach pasa drogowego i poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się lokalizację stacji bezpośrednio przy granicy działki.

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

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

### **Rozdział 3.**

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) za zgodną z planem uznaje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
  - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

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

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

- 1) teren w części znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy oraz w części w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu, stanowiących ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu budynek o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy objęty ochroną, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 3.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8 m od krawędzi jezdni ul. Klasztornej (poza granicami planu),
  - b) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu: wokół budynku zabytkowego;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 4) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: równoległe do drogi dojazdowej,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
- 6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

**6. 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 ulicy Klasztornej (poza granicami planu);
- 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.

## **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MN**

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

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

**2. Zasady ochrony i kształtowania 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 k ultury współczesnej:** teren w części znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy oraz w części w strefy ochrony krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu, stanowiących ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 8 m od krawędzi jezdni ul. Klasztornej (poza granicami planu);
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 15%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) łowna kalenica: równoległe do drogi dojazdowej,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 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 ulicy Klasztornej (poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

**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.

**§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.ZC, 04.ZC**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) cmentarz;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 04/1.1.P przeznaczona się dla parkingu.

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

- 1) ustala się nakaz:
  - a) realizacji zainwestowania w oparciu o projekt zagospodarowania terenu obejmujący cały obszar cmentarza lub planowanej jego rozbudowy,
  - b) opracowania projektu zieleni (w tym zieleni wysokiej), posadzek, małej architektury i oświetlenia oraz oprawy architektonicznej punktów poboru wody,



- c) wprowadzenia pomiędzy nowymi kwaterami alei o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, dla alei na osi głównego wejścia na cmentarz ustala się szerokość nie mniejszą niż 5,0 m,
  - d) spójnej architektury dla realizowanych w obrębie cmentarza budynków z uwzględnieniem ustaleń ust. 5;
- 2) dla nowej zabudowy kolorystyka pokrycia dachów stromych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej.

**3. Zasady ochrony środowiska , przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** w granicach terenu 04.ZC (zabytkowego cmentarza) znajduje się oznaczony na rysunku planu pomnik przyrody grupa drzew – lipa drobnolistna, klon pospolity, objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

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

- 1) północna część terenu 04.ZC znajduje się w granicach zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1;
- 2) tereny 03.ZC i większość teren 04.ZC znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;
- 3) w granicach terenu 04.ZC znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 1;
- 4) teren 04.ZC stanowi obszar zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 3 m od granicy z terenem 30.U oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu: wokół budynku zabytkowego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 3) parametry zagospodarowania terenu dla terenu 03.ZC:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2 zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
- 4) parametry zabudowy dla terenu 03.ZC: wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
  - a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 45°.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla terenu 04.ZC obowiązują zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 10 ust. 4 pkt 1.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 01.KD.D oraz z istniejących dróg (poza granicami planu) przez tereny sąsiednie;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych poza terenem cmentarza.

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

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

**§ 19. Ustalenia szczególne dla terenu 05.MU.**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 05/1.1.KDW przeznacza się 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 :**

- 1) część terenu znajduje się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 3;
- 2) obszar wzdłuż terenów 15.ZI i 19.ZD o szerokości co najmniej 10 m oznaczony na rysunku planu, jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu), pełni funkcję zieleni krajobrazowej;

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

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

- a) w odległości minimum 6 m od krawędzi jezdni ul. Skarszewskiej (poza granicami planu),
- b) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 05/1.1.KDW,
- c) w odległości minimum 3 m od rzeki Bibrowej (teren 12.WS),
- d) w odległości minimum 10 od terenów 15.ZI i 19.ZD, wzdłuż terenów biogrup;
- e) zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

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

- a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
- b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
- d) główna kalenica: równoległe do drogi dojazdowej,
- e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 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:** część terenu znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza 04.ZC zgodnie z § 13 ust. 3. W granicach strefy wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z przechowywaniem i produkcją żywności oraz usług związanych z żywieniem zbiorowym.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ul. Skarszewskiej (poza granicami planu) oraz drogi wewnętrznej 05/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 05/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających z placem do nawracania zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6;
- 4) ustala się rezerwowany przebieg ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu.

**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.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.MN.**

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

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

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej ulicy Skarszewskiej (poza granicami planu);
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: płaski,
  - c) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m,
  - d) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 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 ulicy Skarszewskiej (poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.ZP, 08.ZP.**

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

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

- a) w oparciu o jednolitą koncepcję architektoniczną z wyposażeniem: plac zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe, ławki, oświetlenie,
- b) wkomponowanie w tereny zielone z poszanowaniem krajobrazu leśnego z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu,
- c) wyposażenie rekreacyjne projektowane indywidualnie przy wykorzystaniu form i materiałów naturalnych jak np.: skarpy, zagłębienia terenowe, kopce, głazy, kłody drewniane, pnie itp.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) przez teren 08.ZP 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 01.KD.D oraz ulicy Skarszewskiej (poza granicami planu);
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: dopuszcza się miejsca do parkowania rowerów;
- 3) ustala się rezerwowany przebieg ciągu pieszego wokół jeziora zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz zastosowania nawierzchni bitumicznych, brukowanych do utwardzenia ciągów pieszych.

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

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

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,

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

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 15%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,

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

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

d) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 14,0 m,

e) główna kalenica: równoległa do ul. Skarszewskiej (poza granicami planu),

f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 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 ulicy Skarszewskiej (poza granicami planu);

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

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

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

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.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.

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

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej drogi 08.KD.L;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 08.KD.D (ul. Skarszewskiej poza granicami planu);
- 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.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.MU

1. **Przeznaczenie terenu:**

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

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 k ultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających ulicy Skarszewskiej (poza granicami planu),
  - b) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: dowolnie,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 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 07.KD.D oraz wyłącznie istniejącym zjazdem z ulicy Skarszewskiej (poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.WS, 13.WS**

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

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr k ultury współczesnej :** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

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

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

**7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:** dojazd do terenów z drogi 01.KD.D, ulicy Skarszewskiej (poza granicami planu) oraz poprzez tereny sąsiadujące.

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

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

#### **§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.WS**

**1. Przeznaczenie terenu :** woda powierzchniowa – jezioro Kapliczne.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr k kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

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

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

#### **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.ZI, 16.ZI**

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

- 1) tereny zieleni naturalnej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 16/1.1.LS przeznacza się dla lasu.

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

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

- 1) tereny znajdują się w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, obowiązują ustalenia § 9 ust 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 k kultury współczesnej:** tereny znajdują się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.



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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się rolnicze i ogrodnicze wykorzystanie terenów z wyłączeniem terenu wydzielania 16/1.1.LS;
- 3) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją mieszkańców takie jak: ścieżki piesze i rowerowe, mała architektura, oświetlenie, ławki, urządzenia sportowe itp. z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla terenu wydzielania 16/1.1.LS zagospodarowanie nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu;
- 5) 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 tereny poprzez tereny sąsiadujące, a na teren 16.ZI także z drogi 01.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.

**§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.LS**

**1. Przeznaczenie terenu:** las.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją mieszkańców zgodnie z planem urządzenia lasu, które nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu.

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

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

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

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

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.ZD, 19.ZD**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny ogrodów działkowych;
- 2) dopuszcza się: budowę altan działkowych wraz z infrastrukturą ogrodową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** tereny elementarne znajdują się w strefie ochrony krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: zgodnie z pkt. 3 lit f,
  - b) intensywność zabudowy: dowolna w nawiązaniu do pkt. 3 lit f,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
- 3) parametry zabudowy
  - a) wysokość zabudowy maksymalna:
    - 4 m dla dachów płaskich,
    - 5 m dla dachów stromych,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - d) główna kalenica: dowolnie,
  - e) gabaryty budynku:
    - dla altan działkowych powierzchnia zabudowy maksymalna 35 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych,
    - dla budynku przeznaczonego do wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek maksymalnie 200 m<sup>2</sup>;
- 4) 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 jeden budynek do wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3 lit. e tiret drugie,
- 2) dla znajdujących się w granicach terenu 18.ZD zbiorników wodnych 18/1.1.WS i 18/1.2.WS obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6;
- 3) przez teren 18.ZD 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 01.KD.D, 06.KD.D oraz ul. Skarszewskiej i Plebanka (poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

**§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.ZC**

1. **Przeznaczenie terenu:** cmentarz z zastrzeżeniem ust. 8.

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

- a) realizacji zainwestowania w oparciu o projekt zagospodarowania terenu obejmujący cały obszar planowanego cmentarza,
- b) opracowania projektu zieleni (w tym zieleni wysokiej), posadzek, małej architektury i oświetlenia oraz oprawy architektonicznej punktów poboru wody,
- c) wprowadzenia pomiędzy nowymi kwaterami alei o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m; dla alei na osi głównego wejścia na cmentarz ustala się szerokość nie mniejszą niż 5,0 m,
- d) spójnej architektury dla realizowanych w obrębie cmentarza budynków z uwzględnieniem ustaleń ust. 5.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 3 m od granicy z terenem 28.ZI oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2 zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ust. 5 pkt 1,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 45°.

6. **Szczegółne 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) część terenu znajduje się w 50 m strefie sanitarnej cmentarza 20.ZC zgodnie z § 13 ust. 3. W granicach 50 m strefy (zgodnie z załącznikiem graficznym) wyklucza się chowanie zamarłych.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 01.KD.D, 03.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

- 1) dopuszcza się do czasu przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu użytkowanie terenu, jako zieleni naturalną lub dla terenu wydzielania wewnętrznego 20/8.1.ZD jako ogrody działkowe (ZD);
- 2) dla ogrodów działkowych (ZD), jako zagospodarowanie tymczasowe ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę altan działkowych wraz z infrastrukturą ogrodową zgodnie z przepisami odrębnymi o rodzinnych ogrodach działkowych,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35 m<sup>2</sup>,

- c) wysokość zabudowy maksymalna: 4 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 25°.

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 21.KS

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny infrastruktury gospodarki ściekowej – oczyszczalnia ścieków;
- 2) dopuszcza się:
  - a) przedsięwzięcia z zakresu gospodarki odpadami,
  - b) instalacje odnawialnego źródła energii oraz instalacji termicznego przekształcania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia zgodnie z § 9 ust. 12.
  - c) funkcje składów i magazynów;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.E przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną.

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

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** obszar wzdłuż granicy terenu oznaczony na rysunku planu jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu) pełni funkcję zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: 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) wyznacza się dla terenów położonych wzdłuż kanału melioracji wodnych 41.Kd pas technologiczny o szerokości 10 m zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:

- a) obowiązuje zapewnienie dostępu dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
- b) dopuszcza się niezbędne utwardzenie terenu wzdłuż cieków umożliwiające dojazd,
- c) wyklucza się nasadzenia zieleni ograniczające dostęp i możliwość prac konserwacyjnych.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 01.KD.D i 05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami.

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

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

#### **§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.WS**

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

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

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

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

**7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:** dojazd do terenu z drogi 01.KD.D oraz poprzez tereny sąsiadujące.

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

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

#### **§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.Kd, 24.Kd**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury: kanał melioracji wodnych.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren w części znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy oraz z części w granicy strefy ochrony krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu, stanowiących ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna.

**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 odprowadzeniem wód opadowych i melioracji wodnych: przepusty, pomosty 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.

**§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 25.ZI, 26.ZI, 27.ZI, 28.ZI, 29.ZI,**

**1. Przeznaczenie terenu :**

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

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

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

- 1) tereny 25.ZI, 26.ZI, 27.ZI w części znajdują się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy oraz w części w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu, stanowiących ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna;
- 2) tereny 28.ZI, 29.ZI, znajdują się w strefie ochrony krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się rolnicze i ogrodnicze wykorzystanie terenów;
- 3) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją mieszkańców takie jak: ścieżki piesze i rowerowe, mała architektura, oświetlenie, ławki;
- 4) dopuszcza się dla terenu 29.ZI tymczasowe obiekty budowlane o funkcji rekreacyjnej, niepołączone trwale z gruntem: przyczepy kempingowe albo tzw. „domki holenderskie”;
- 5) przez tereny 27.ZI i 28.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;
- 6) wyznacza się dla terenów położonych wzdłuż kanałów melioracji wodnych 23.Kd i 24.Kd pas technologiczny o szerokości 10 m zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
  - a) obowiązuje zapewnienie dostępu dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
  - b) dopuszcza się niezbędne utwardzenie terenu wzdłuż cieku umożliwiające dojazd,
  - c) wyklucza się nasadzenia zieleni ograniczające dostęp i możliwość prac konserwacyjnych.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na tereny poprzez tereny sąsiadujące oraz na tereny 25.ZI, 26.ZI z drogi 04.KD.D, na teren 27.ZI z ulicy Klasztornej (poza granicami planu), dróg 04.KD.D i 05.KD.D, na teren 28.ZI z drogi 03.KD.D i 04.KD.D a na teren 29.ZI z dróg 01.KD.D i 03.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** dla terenów wydzielania wewnętrznego 27/8.1 i 28/8.1 dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe lokalizację mikroinstalacji lub małej instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego do wytwarzania energii promieniowanie słoneczne – o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV lub o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI i nieużytki oraz na okres nie dłuższy niż 30 lat. Obowiązują ustalenia zgodnie z § 9 ust. 12

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

**§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 30.U**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych.

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

- 1) na zasadach ogólnych;
- 2) kolorystyka pokrycia dachów stromych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 35%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica dachu: równoległa do drogijazdowej;
- 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:** teren znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza 03.ZC zgodnie z § 13 ust. 3. W granicach strefy wyklucza się lokalizację usług związanych z przechowywaniem i produkcją żywności oraz usług związanych z żywieniem zbiorowym.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust 6;
- 3) ustala się rezerwowany przebieg ciągu pieszego wzdłuż granicy z cmentarzem zgodnie z rysunkiem planu.

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 31.MU

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
  - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 31/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszo jezdnego.

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

- 1) na zasadach ogólnych;
- 2) kolorystyka pokrycia dachów stromych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.D i 04.KD.D oraz drogi wewnętrznej 31/1.1.KDW,
  - b) w odległości minimum 50 m od terenu 03.ZC;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: główna kalenica równoległa do drogi dojazdowej,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku mieszkalnego maksymalnie 12,0 m, a dla innych budynków 15,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;



- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 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:** część terenu znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza 03.ZC zgodnie z § 13 ust. 3. W granicach strefy wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z przechowywaniem i produkcją żywności oraz usług związanych z żywieniem zbiorowym.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.D i 04.KD.D oraz ciągu pieszo jezdnego 31/1.1.KX;
- 2) dla ciągu pieszo jezdnego 31/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość 6 m w liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - c) zakończony placem do zawracania o wymiarach min. 12,5x12,5m;
- 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.

### § 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 32.MN

#### 1. Przeznaczenie terenu :

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

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

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D i ciągu pieszo jezdnego 31/1.1.KX,
  - b) w odległości minimum 3 m od kolektora sanitarnego zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,45,

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
- a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: główna kalenica równoległa do drogi dojazdowej,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 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 dotyczy.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 03.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 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 33.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielen wewnętrznych 33/1.1.KX, 33/1.2.KX przeznacza się dla ciągów pieszo jezdnych.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 01.KD.D i 03.KD.D,
  - b) w odległości minimum 50 m od granicy cmentarza zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 25%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
- a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: dowolnie,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 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:** część terenu znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza 03.ZC zgodnie z § 13 ust. 3. W granicach strefy wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z przechowywaniem i produkcją żywności oraz usług związanych z żywieniem zbiorowym.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 01.KD.D i 03.KD.D oraz z ciągów pieszo jezdnych 32/1.1.KX, 33/1.2.KX;
- 2) dla ciągów pieszo jezdnych 33/1.1.KX i 33/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: dopuszcza się bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

#### **§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 34.P, 35.P**

**1. Przeznaczenie terenu:** parkingi dla samochodów osobowych.

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

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

- 1) dla terenu 35.P obszar wzdłuż terenu 37.WS o szerokości co najmniej 5 m oznaczony na rysunku planu, jako powierzchnia biogrup (w rozumieniu planu), pełni funkcję izolacyjną;
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej przy zachowaniu zasady co najmniej jedno drzewo na każde dziesięć miejsc parkingowych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** tereny elementarne znajdują się w strefie ochrony krajobrazu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) ustala się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

**7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:** zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 04.KD.D.

**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.

### **§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 36.U**

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

- 1) tereny funkcji usługowych z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych rozumianych jako funkcje obsługi komunikacji (zgodnie z ustaleniami plan).

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

- 1) na zasadach ogólnych;
- 2) kolorystyka pokrycia dachów stromych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D,
  - b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.D,
  - c) w odległości minimum 30 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.D,
  - d) w odległości minimum 10 m od terenu 03.ZC;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 5%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,1,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°, dopuszcza się dach płaski,
  - d) główna kalenica dachu: równoległe do drogi 01.KD.D,
  - e) gabaryty budynku:
    - szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m,

- maksymalna powierzchnia jednego budynku: 110 m<sup>2</sup>;

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:** część terenu znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza 03.ZC i 04.ZC zgodnie z § 13 ust. 3. W granicach strefy wyklucza się lokalizację usług związanych z przechowywaniem i produkcją żywności oraz usług związanych z żywieniem zbiorowym.

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

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 01.KD.D i 03.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.

#### **§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 37.WS**

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

1) woda powierzchniowa;

2) dopuszcza się: urządzenia i zagospodarowanie służące rekreacji.

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

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

1) zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją i dopuszcza się: pomosty, ławki, oświetlenie itp.

**7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu :** dojazd do terenu z drogi 04.KD.D oraz poprzez tereny sąsiadujące.

**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 38.MN**

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących.

**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 zabytkó , w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy oznaczonej na rysunku planu, stanowiących ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających ulicy Klasztornej (poza granicami planu);
- 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. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: równoległe do ul. Klasztornej (poza granicami planu),
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 12,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 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 ulicy Klasztornej (poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

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

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

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu 39.U

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych.

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

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren w części znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy oraz z części w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu, stanowiących ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) na przedłużeniu elewacji istniejącego budynku od linii rozgraniczających ul. Klasztornej (poza granicami planu) jak na rysunku planu,
  - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.D,
  - c) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 25% dla wydzielania wewnętrznego 39/5.1, 30% dla pozostałej części terenu,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna: 10,5 m dla wydzielania wewnętrznego 39/5.1, 12 m dla pozostałej części terenu,
  - b) kształt dachu: płaski
  - c) gabaryty budynku:
    - szerokość frontu budynku: maksymalnie: 30 m dla wydzielania 39/5.1, 40 m dla pozostałej części terenu,
    - powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie: 500 m<sup>2</sup> dla wydzielania 39/5.1, 3000 m<sup>2</sup> dla pozostałej części terenu,
    - powierzchnia sprzedaży dla jednego budynku maksymalnie 1800 m<sup>2</sup>;
- 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:** nie ustala się.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 05.KD.D oraz ul. Klasztornej (poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust 6.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** dla terenu wydzielania wewnętrznego 39/5.1 dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe lokalizację mikroinstalacji lub małej instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego do wytwarzania energii promieniowanie słoneczne – o mocy nie większej niż 500 kW na okres nie dłuższy niż 30 lat.

**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.

### **§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu 40.U**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren w części znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy oraz z części w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu, stanowiących ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) na przedłużeniu elewacji istniejącego budynku w terenie 39 U od linii rozgraniczających ul. Klasztornej (poza granicami planu) jak na rysunku planu,
  - b) na przedłużeniu elewacji wschodniej istniejącego budynku w terenie działki gruntu ozn. nr geodezyjnym 84/3 obreb 08 jak na rysunku planu,
  - c) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.D oraz drogi krajowej DK 20 (poza granicami planu),
  - d) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 40%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
  - b) kształt dachu: płaski,
  - c) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie: 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 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:**

wyznacza się dla terenów położonych wzdłuż cieków wodnych 22.WS i 41.Kd pas technologiczny o szerokości 10 m zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:

- a) obowiązuje zapewnienie dostępu dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
- b) dopuszcza się niezbędne utwardzenie terenu wzdłuż cieku umożliwiające dojazd,
- c) wyklucza się nasadzenia zieleni wysokiej ograniczające dostęp i możliwość prac konserwacyjnych.

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

- a) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 05.KD.D;
- b) 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 41.Kd**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury: kanał melioracji wodnych;

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



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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna.

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 odprowadzeniem wód opadowych i melioracji wodnych: przepusty, pomosty 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.

**§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 42.ZI**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia i zagospodarowanie służące rekreacji i turystyce;
- 3) za zgodną z planem uznaje się istniejącą zabudowę na terenie działki gruntu ozn. nr geodezyjnym 152/1 obręb 10 miasta Kościerzyna;
- 4) 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:**

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

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

- 1) część terenu 42.ZI jak na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ustalenie zawarte w § 10 ust. 6;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

5. **Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3;
- 2) dopuszcza się rolnicze i ogrodnicze wykorzystanie terenów;
- 3) istniejąca zabudowa zgodnie z ust. 1 pkt 3 może być poddawana wyłącznie remontom, przebudowie i rozbudowie wyłącznie zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy. Wyklucza się nadbudowę;

- 4) wyznacza się dla terenów położonych wzdłuż terenu wód powierzchniowych (rz. Bibrowej) 22.WS pas technologiczny o szerokości 10 m zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
  - a) obowiązuje zapewnienie dostępu dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
  - b) dopuszcza się niezbędne utwardzenie terenu wzdłuż cieku umożliwiające dojazd,
  - c) wyklucza się nasadzenia zieleni ograniczające dostęp i możliwość prac konserwacyjnych;
- 5) dopuszcza się urządzenia i zagospodarowanie związane z rekreacją mieszkańców takie jak: ścieżki piesze i rowerowe, mała architektura, oświetlenie, ławki;
- 6) 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:
  - a) zjazd na teren z drogi 01.KD.D i drogi wewnętrznej 42/1.1.KDW oraz poprzez tereny sąsiednie,
  - b) dopuszcza się w sytuacji braku dostępu do dróg wykorzystanie do dojazdu pasa technicznego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4;
- 2) dla drogi wewnętrznej 42/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dowolnie, rezerwowany przebieg ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** w granicach wydzielenia wewnętrznego 42/8.1 dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe lokalizację mikroinstalacji lub małej instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego do wytwarzania energii promieniowanie słoneczne – o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV lub o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI i nieużytki oraz na okres nie dłuższy niż 30 lat. Obowiązują ustalenia zgodnie z § 9 ust. 12

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

#### **§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu 43.MU**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
  - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 43/1.1.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej,
  - b) teren wydzieleni wewnętrznego 43/1.2.WS, 43/1.3.WS przeznaczony jest dla zbiorników wodnych.

**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:**

wyznaczone w planie teren, jako powierzchnie terenu biologicznie czynnego oraz tereny zbiorników wodnych stanowią elementy 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:**

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 43/1.1.KDW,
  - c) w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 43/1.1.KDW i drogi krajowej nr 20 (poza granicami planu);
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 35°,
  - d) główna kalenica: główna kalenica równoległe do drogi dojazdowej,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 18,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m;
- 6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

- 1) w 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;
- 2) w granicach terenu znajduje się oznaczona na rysunku planu elektroenergetyczna stacja transformatorowa – słupowa;
- 3) dla znajdujących się w granicach terenu zbiorników wodnych 43/1.2.WS i 43/1.3.WS obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6;
- 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 z dróg 01.KD.D oraz drogi wewnętrznej 43/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 43/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość w granicach 8-10 m liniach rozgraniczających i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie: chodnik co najmniej jednostronnie;
- 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.

## § 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 44.U

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji usługowych.

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

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.D oraz 06.KD.D (fragmentu ul. Plebanka, poza granicami planu);
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna: 30%,
  - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 3:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.
6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

## 7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 02.KD.D i 06.KD.D (fragmentu ul. Plebanka poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust 6.

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

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.

#### § 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 45.MN

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków wolno stojących,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 45/1.1.WS przeznaczony dla zbiornika wodnego.

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

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** teren wydzielenia wewnętrznego 49/1.1.WS wchodzi w skład osnowy ekologicznej miasta, gdzie obowiązują ustalenia § 9 ust 3.

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

- 1) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.D i 06.KD.D (fragmentu ul. Plebanka poza granicami planu),
  - b) w odległości minimum 10 m od wschodniej granicy planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 20%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
  - d) główna kalenica: główna kalenica równoległa lub prostopadła do drogi dojazdowej,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 15,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 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) dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego 45/1.1.WS obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6;
- 2) 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 02.KD.D i 06.KD.D (fragmentu ul. Plebanka poza granicami planu);
- 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.

#### **§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 46.MU**

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

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

**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 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenie zawarte w § 10 ust. 6;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.D,
  - b) w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczających drogi krajowej nr 20 (poza granicami planu,
  - c) w odległości minimum 10 m od wschodniej granicy planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:

- a) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 35°,
  - d) główna kalenica: główna kalenica równoległa do drogi dojazdowej,
  - e) gabaryty budynku: szerokość frontu budynku maksymalnie 18,0 m
  - f) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego maksymalnie 0,6 m licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

**6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren znajduje się w 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 z drogi 02.KD.D oraz ul. Plebanka (poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** w granicach działki gruntu ozn. nr geodezyjnym 225/18 obręb 08 dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe lokalizację mikroinstalacji lub małej instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego do wytwarzania energii promieniowanie słoneczne – o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na okres nie dłuższy niż 30 lat. Obowiązują ustalenia zgodnie z § 9 ust. 12.

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

### **§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 47.O**

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

- 1) tereny gospodarki odpadami – zbieranie i przetwarzanie odpadów wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) odpady betonu oraz gruzu betonowego z rozbiórek i remontów (170101),
  - b) odpady z remontów i przebudowy dróg (170181),
  - c) gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż 170503 (170504);
- 2) dopuszcza się:
  - a) instalacje odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia zgodnie z § 9 ust. 12,
  - b) funkcje składów i magazynów;

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

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :** teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 10%,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,1
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - d) główna kalenica: dowolnie;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wyznacza się dla terenów położonych wzdłuż kanału melioracji wodnych 24.Kd pas technologiczny o szerokości 10 m zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:

- 1) obowiązuje zapewnienie dostępu dla prowadzenia prac konserwacyjnych,
- 2) dopuszcza się niezbędne utwardzenie terenu wzdłuż cieków umożliwiające dojazd,
- 3) wyklucza się nasadzenia zieleni ograniczające dostęp i możliwość prac konserwacyjnych.

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

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z drogi 05.KD.D poprzez teren 21.KS;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami.

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

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

### **Rozdział 4. Ustalenia dla systemu komunikacji.**

#### **§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.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: zgodnie ze stanem istniejącym;
  - 4) elementy wyposażenia:
    - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
    - b) rezerwowany przebieg ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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.

#### **§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.D, 03.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, droga 03.KD.D zakończona placem do zawracania o wymiarach min. 20x20m;
- 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.

#### § 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.D

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

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

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 8 m i 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.

#### § 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.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.

#### § 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – fragment ul. Plebanka (poza planem).

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

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: zgodnie z parametrami ul. Plebanka (poza planem);
- 3) szerokość pasów ruchu: zgodnie z parametrami ul. Plebanka (poza planem);
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się chodnik, wyznaczenie miejsc do parkowania;
- 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.

#### § 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.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: dopuszcza się bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 3) szerokość pasów ruchu: zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) elementy wyposażenia: wg 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.

**§ 58.** Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.KD.L, 09.KD.L, 10.KD.L

**1. Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy L (lokalna) w terenie zabudowanym – fragment ul. Skarszewskiej (poza planem).

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

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: zgodnie z parametrami ul. Skarszewskiej;
- 3) szerokość pasów ruchu: zgodnie z parametrami ul. Skarszewskiej (poza planem);
- 4) elementy wyposażenia: zgodnie z parametrami ul. Skarszewskiej (poza planem);
- 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 5. Przepisy końcowe**

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

- 1) uchwała Nr XXII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Kościerzyna dotyczących działek m. in. cz. dz. 41 obr. 8, cz. dz. 55 obr. 8, cz. dz. 225/3 obr. 8 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 65, poz. 395);
- 2) uchwała Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek nr m. in.: 40/11 obręb 8 – ul. Markubowo (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 17, poz. 147);
- 3) uchwała Nr XVII/88/03 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu katolickiego cmentarza wyznaniowego położone go na działkach nr 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32, 33 i 34 obręb 8 na terenie miasta Kościerzyna (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2004 r. Nr 9, poz. 150);
- 4) uchwała Nr XX/166/04 Rady Miasta Kościerzyny z dnia 26 maja 2004 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ogrodu działkowego na działce nr 215/6 obręb 8 przy ulicy Markubowo w Kościerzynie (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2004 r. Nr 120, poz. 2084).

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Helena Kaszubowska-Nitz**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXII/672/24  
Rady Miasta Kościerzyna  
z dnia 28 lutego 2024 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XLV/408/21 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2021 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PN. MARKUBOWO W KOŚCIERZYNIE.

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 1 GRUDNIA 2023 R. DO 22 GRUDNIA 2023 R. W SIEDZIBIE URZĘDU MIASTA. W DNIU 18 GRUDNIA 2023 R. ODBYŁA SIĘ DYSKUSJA PUBLICZNA NAD ROZWIĄZANAMI PRZYJĘTYMI W PROJEKCIE PLANU. NA PODSTAWIE ART. 18 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T. J. DZ.U. 2023 R., POZ. 977 Z PÓŹN. ZM.) 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 5 STYCZNIA 2024 R.

W USTAWOWYM TERMINIE PO WYŁOŻENIU PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU, TJ. DO DNIA 5 STYCZNIA 2024 R. WPŁYNEŁO JEDNO PISMO Z UWAGĄ DO PROJEKTU. NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 12, USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM BURMISTRZ MIASTA KOŚCIERZYNA ROZPATRUJE UWAGI, O KTÓRYCH MOWA W PKT. 11. BURMISTRZ UWZGLĘDNIŁ ZŁOŻONĄ DO PROJEKTU PLANU UWAGĘ.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Helena Kaszubowska-Nitz**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

ZAŁĄCZNIK DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XLV/408/21 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2021 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PN. MARKUBOWO W KOŚCIERZYNIE.

**I. Zadania własne gminy**

DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, FINANSOWANYCH Z UDZIAŁEM ŚRODKÓW Z BUDŻETU GMINY ZALICZA SIĘ:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

PRZEPISOM O FINANSACH PUBLICZNYCH PODLEGAJĄ INWESTYCJE, KTÓRE REALIZOWANE SĄ Z UDZIAŁEM ŚRODKÓW PUBLICZNYCH ZDEFINIOWANYCH W ART. 3 USTAWY O FINANSACH PUBLICZNYCH (T. J. DZ. U. Z 2023 R. POZ. 1270 Z PÓŹN. ZM.) ORAZ ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z FUNDUSZY STRUKTURALNYCH UE.

POZOSTAŁE ZADANIA WŁASNE GMINY Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, OKREŚLONE W ART. 7 UST. 1 USTAWY O SAMORZĄDZIE GMINNYM (T. J. DZ. U. Z 2023 R. POZ. 40 Z PÓŹN. ZM.), JAK:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

– podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg gminnych.**

W związku z opracowaniem planu przewiduje się przeznaczenie nowych terenów pod lokalizację dróg gminnych. W planie zostają podtrzymane rezerwacje istniejących dróg.

W GRANICACH PLANU, JAKO DROGI PUBLICZNE GMINNE PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ LUB MODERNIZACJĘ ORAZ UTRZYMANIE ISTNIEJĄCYCH REZERW NASTĘPUJĄCYCH DRÓG:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej – „L” oznaczone na rysunku planu jako: 08.KD.L, 09..KD.L. 10.KD.L (fragment ul. Skarszewskiej);
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu jako: 01.KD.D, 02.KD.D, 03.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D – podtrzymane rezerwy, bądź poszerzenie pasa drogowego do odpowiednich parametrów technicznych. Drogi obsługujące tereny mieszkaniowe,
- 3) droga publiczna klasy dojazdowej – „D” oznaczona na rysunku planu jako: 04.KD.D – w całości przewidziana do realizacji jako nowe powiązanie istniejących ul. Markubowo i drogi wojewódzkiej nr 214 (ul. Klasztorna);

ZA REALIZACJĘ I UTRZYMANIE WW. DRÓG ODPOWIADA MIASTO KOŚCIERZYNA.  
DO UKŁADU DRÓG GMINNYCH MOGĄ BYĆ ZALICZONE INNE DROGI, ZGODNIE  
Z ODPOWIEDNIMI UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ.

### **III. Uzbrojenie terenu**

**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.

**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.

**GLÓWNE 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.

**WODOCIĄGI I PRZEWODY KANALIZACJI SANITARNEJ ORAZ DESZCZOWEJ  
REALIZOWANE SĄ:**

- 1) ze środków budżetowych miasta, bądź spółki miejskiej;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE

(W ZAKRESIE BUDOWY DRÓG ORAZ UZBROJENIA POZOSTAJĄCEGO W GESTII  
MIASTA).

**ZAOPATRZENIE W CIEPŁO:**

NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM ZAKŁADA SIĘ ZAOPATRZENIE W CIEPŁO  
Z INDYWIDUALNYCH ŹRÓDEŁ LUB SIECI, DOPUSZCZA SIĘ NASTĘPUJĄCE ŹRÓDŁA  
OGRZEWANIA: GAZOWE, OLEJOWE, ELEKTRYCZNE, OGRZEWANIE ZDALACZYNNE  
LUB OGRZEWANIE ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH.

**ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ:**

OBOWIĄZUJE ROZBUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ PRZESYŁU ENERGII ELEKTRYCZNEJ  
W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ  
ZABUDOWY NA CAŁYM OBSZARZE PLANU W OPARCIU O ISTNIEJĄCE LINIE  
ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA I NISKIEGO NAPIĘCIA;

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ORAZ EWENTUALNE GAZOCIĄGI REALIZOWANE  
SĄ PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWA ENERGETYCZNE POSIADAJĄCE STOSOWNE  
KONCESJE.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Helena Kaszubowska-Nitz**



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/672/24

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 28 lutego 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PN. MARKUBOWO W KOŚCIERZYNIE

#### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

##### 1. PODSTAWA PRAWNA

PRACE NAD OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO PODJĘTO NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XLV/408/21 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2021 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PN. MARKUBOWO W KOŚCIERZYNIE.

##### 2. POŁOŻENIE

OBSZAR OBJĘTY PLANEM STANOWI POWIERZCHNIĘ OK. 98 HA.

GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM STANOWIĄ:

- 1) OD PÓŁNOCY UL. SKARSZEWSKA I TERENY ZIELENI NATURALNEJ I ZABUDOWY W REJONIE ULICY KAPLICZNEJ I KLASZTORNEJ,
- 2) OD WSCHODU UL. SKARSZEWSKA
- 3) OD ZACHODU UL. KLASZTORNA,
- 4) OD POŁUDNIA OBWODNICA MIASTA.

##### 3. CEL SPORZĄDZENIA PLANU

CELEM SPORZĄDZENIA PLANU JEST USTALENIE PRZEZNACZENIA ORAZ SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU, POZWAŁAJĄCE NA JEGO LEPSZE WYKORZYSTANIE I UŻYTKOWANIE, PRZY JEDNOCZESNYM ZACHOWANIU I OCHRONIE WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO ORAZ WYKREOWANIE TERENÓW STANOWIĄCYCH POTENCJAŁ REKREACYJNY MIASTA.

PLAN MA RÓWNIEŻ POSŁUŻYĆ DO POLEPSZENIA MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA I WYKORZYSTANIA NIELICZNYCH W TYM REJONIE MIASTA TERENÓW INWESTYCYJNYCH ZGODNIE Z OBECNYM ZAPOTRZEBOWANIEM, ZGODNIE Z PRZYJĘTĄ POLITYKĄ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OMAWIANEGO TERENU W STUDIUM.

W OBECNYM CZASIE SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU JEST REALIZOWANY W OPARCIU O DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY, OPIERAJĄCE SIĘ NA ZASADZIE KONTYNUACJI FUNKCJI, JAKO UZUPEŁNIENIE ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA W SĄSIEDZTWIE.

WYDANIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY NIE JEST ZWIĄZANE Z KONIECZNOŚCIĄ REALIZOWANIA POLITYKI W ZAKRESIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEZ WŁADZE MIASTA I OKREŚLONYMI W DOKUMENCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

DORAŹNIE WYDAWANE DECYZJE ADMINISTRACYJNE NIE POWINNY W DŁUŻSZEJ PERSPEKTYWIE STANOWIĆ SPOSOBU NA OKREŚLENIE WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU. NIE SĄ, BOWIEM W STANIE ZASTĄPIĆ KOORDYNUJĄCEJ ROLI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

PRZYJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE PLANU MIEJSCOWEGO POZWAŁA NA SKOORDYNOWANE USTALENIE SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA WIĘKSZYCH OBSZARÓW MIASTA ZGODNIE Z PRZYJĘTĄ PRZEZ RADĘ MIASTA POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ WYRAŻONA W DOKUMENCIE STUDIUM.

OGRANICZENIE NEGATYWNYCH SKUTKÓW ZWIĄZANYCH Z NIEKONTROLOWANYM WYDAWANIEM DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZWIĄZANYMI Z TYM KONSEKWENCJAMI PRZESTRZENNYMI I FINANSOWYMI JEST MOŻLIWE DZIĘKI UCHWALENIU PLANU MIEJSCOWEGO.

ZGODNIE Z KIERUNKAMI PRZYJĘTYMI W STUDIUM, TERENY OBJĘTE UCHWAŁĄ, WSKAZANE ZOSTAŁY JAKO TERENY W WIĘKSZOŚCI STANOWIĄCE LOKALNĄ OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ W TYM OBSZARY WZMOCNIENIA LOKALNEJ OSNOWY EKOLOGICZNEJ. WZDŁUŻ RZEKI BIBROWEJ I W SĄSIEDZTWIE JEZIORA KAPLICZNEGO PRZEWIDUJE SIĘ TERENY REKREACJI I WYPOCZYNKU. W CENTRALNEJ CZĘŚCI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW. NIELICZNE TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ PLANOWANE SĄ NA PÓŁNOC OD OBWODNICZY MIASTA. WYZNACZONA W PLANIE ZOSTAŁY TERENY POD NOWY CMENTARZ.

#### **4. PLANY OBOWIĄZUJĄCE**

W GRANICACH OPRACOWANIA OBOWIĄZUJĄ CZTERY PLANY MIEJSCOWE, KTÓRE OBEJMUJĄ 6 NIEZALEŻNYCH OBSZARÓW. SĄ TO GŁÓWNIIE PLANY UCHWALONE W LATACH 2000-2004, CZYLI W WIĘKSZOŚCI 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 ORAZ OGRODY DZIAŁKOWE.

NA OBSZARZE OBJĘTYM OPRACOWANIEM PLANU OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z:

1) UCHWAŁA NR XXII/186/2000 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA Z DNIA 26 KWIETNIA 2000 R. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW MIASTA KOŚCIERZYNA DOTYCZĄCYCH DZIAŁEK M. IN. CZ. DZ. 41 OBR. 8, CZ. DZ. 55 OBR. 8, CZ. DZ. 225/3 OBR. 8 (DZ. URZ. WOJ. POM. Z 2000 R. NR 65, POZ. 395);

2) UCHWAŁA NR XXXI/250/2000 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA Z DNIA 20 GRUDNIA 2000 R., W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA KOŚCIERZYNA DOTYCZĄCEGO TERENU DZIAŁEK NR M. IN.: 40/11 OBRĘB 8 – UL. MARKUBOWO (DZ. URZ. WOJ. POM. Z 2001 R. NR 17, POZ. 147);

3) UCHWAŁA NR XVII/88/03 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2003 R. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU KATOLICKIEGO CMENTARZA WYZNANIOWEGO POŁOŻONE GO NA DZIAŁKACH NR 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32, 33 I 34 OBRĘB 8 NA TERENIE MIASTA KOŚCIERZYNA (DZ. URZ. WOJ. POM. Z 2004 R. NR 9, POZ. 150);

4) UCHWAŁA NR XX/166/04 RADY MIASTA KOŚCIERZYNY Z DNIA 26 MAJA 2004 R. SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OGRODU DZIAŁKOWEGO NA DZIAŁCE NR 215/6 OBRĘB 8 PRZY ULICY MARKUBOWO W KOŚCIERZYNIE (DZ. URZ. WOJ. POM. Z 2004 R. NR 120, POZ. 2084).

#### **5. ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE, ZAGOSPODAROWANIE I STAN WŁASNOŚCI GRUNTÓW**

OBSZAR OPRACOWANIA TO TEREN POŁOŻONY W ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA POMIĘDZY ULICAMI KLASZTORNĄ PRZEBIEGAJĄCA W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 214, UL. SKARSZEWSKĄ ORAZ POŁUDNIOWĄ OBWODNICĄ MIASTA KOŚCIERZYNA PRZEBIEGAJĄCA W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 20. WIĘKSZA CZĘŚĆ TERENÓW JEST NIEZAINWESTOWANA. SĄ TO TERENY GŁÓWNIIE O CHARAKTERZE ROLNICZYM. W CENTRUM OBSZARU OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW. W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ CMENTARZ MIEJSKI. CENTRALNIE WZDŁUŻ TERENU OBJĘTEGO PLANEM NA KIERUNKU PÓŁNOC-POŁUDNIE PRZEBIEGA DROGA PUBLICZNA UL. MARKUBOWO. NA WSCHÓD OD TEJ ULICY ZNAJDUJE SIĘ JEZIORO KAPLICZNE, A WOKÓŁ NIEGO POŁOŻONE SĄ OGRODY DZIAŁKOWE. PONADTO WZDŁUŻ ULIC STANOWIĄCYCH GRANICE OPRACOWANIA POŁOŻONA JEST NIELICZNA ZABUDOWA. JEST TO GŁÓWNIIE ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ORAZ USŁUGOWA. W SĄSIEDZTWIE UL. KLASZTORNEJ ZNAJDUJE SIĘ MARKET BUDOWALNY O POWIERZCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 1000 M<sup>2</sup>, JEST TO JEDYNY WIĘKSZY OBIEKT USŁUGOWY W GRANICACH PLANU.

## **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 SIERPNI 2018 R.)

W ODNIESIENIU DO TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZGODNIE Z KIERUNKAMI PRZYJĘTYMI W STUDIUM, TERENY OBJĘTE UCHWAŁĄ WSKAZANE ZOSTAŁY, JAKO TERENY W WIĘKSZOŚCI STANOWIĄCE LOKALNĄ OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ W TYM OBSZARY WZMOCNIENIA LOKALNEJ OSNOWY EKOLOGICZNEJ. WZDŁUŻ CIEKÓW WODNYCH I W SĄSIEDZTWIE JEZIORA KAPLICZNEGO WSKAZANE SĄ TERENY REKREACJI I WYPOCZYNKU CODZIENNEGO MIESZKAŃCÓW MIASTA W TYM PRZEWIDZIANE JEST URZĄDZENIE SZLAKU „TRZY JEZIORA”. W CENTRALNEJ CZĘŚCI OBSZARU OBJĘTEGO GRANICAMI PLANU WYZNACZONY JEST TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW. W REJONIE OBWODNICZY MIASTA WYZNACZONE ZOSTAŁY TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ. NA PÓŁNOC OD TERENU OCZYSZCZALNI WSKAZANA JEST REZERWA POD NOWY CMENTARZ.

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 ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY ORAZ WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE (ART. 1 UST. 2 PKT 1 I 2)**

WYMAGANIA TE W PROJEKCIE PLANU ZREALIZOWANE ZOSTAŁY M.IN. POPRZEZ USTALENIE NIEPRZEKRACZALNYCH LINII ZABUDOWY, KSZTAŁTUJĄCYCH UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY. WPROWADZONO USTALENIA W ZAKRESIE DOSTOSOWANIA FORM ZABUDOWY DO ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA ORAZ W ZAKRESIE KOLORYSTYKI. OBOWIĄZUJE RÓWNIEŻ LOKALIZACJA I OCHRONA ZADRZEWIEN 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. WZDŁUŻ OBSZARÓW ZIELENI NIEURZĄDZONEJ I ZIELENI PARKOWEJ WOKÓŁ JEZIORA KAPLICZNEGO STANOWIĄCYCH MIEJSCE REKREACJI MIESZKAŃCÓW WYZNACZONO CIĄGI PIESZE I ROWEROWE USTALAJĄC MINIMALNE ICH WYPOSAŻENIE (ŁAWKI, OŚWIETLENIE, MIEJSCA ODPOCZYNKU, URZĄDZENIA SPORTOWO- REKREACYJNE).

#### **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, CHRONIONYCH W ZAKRESIE ŚRODOWISKA. NA TERENIE OBJĘTYM PLANEM ZNAJDUJĄ SIĘ POMNIKI PRZYRODY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY: GRUPA DRZEW – LIPA DROBNOLISTNA, KLON POSPOLITY NA TERENIE ZABYTKOWEGO CMENTARZA.

WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA 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 TERENU POPRZEZ USTALENIE ZIELENI DO UTRZYMANIA I WPROWADZENIA, DRZEW ISTNIEJĄCYCH DO ZACHOWANIA (Z ZAGOSPODAROWANIEM WOKÓŁ, ZAPEWNIAJĄCYM NATURALNĄ WEGETACJĘ). OCHRONĄ OBJĘTO RÓWNIEŻ WYSTĘPUJĄCE W GRANICACH PLANU BEZODPŁYWOWE ZGŁĘBIENIA TERENU STANOWIĄCE ZAŚTOISKA WODNE.

PONADTO W PLANIE USTALONO PROCENT POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ.

W GRANICACH TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU UTRZYMANE ZOSTAJĄ TERENY LASÓW I ZADRZEWIŃ.

DLA ZAPEWNIENIA PRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I UTRZYMANIA ZRÓŻNICOWANIA BIOTYCZNEGO ORAZ DLA KSZTAŁTOWANIA PRAWIDŁOWYCH, EKOLOGICZNYCH WARUNKÓW ŻYCIA I WYPOCZYNKU W GRANICACH PLANU WYZNACZA SIĘ OBSZARY TWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA. DO OSNOWY ZALICZONE ZOSTAŁY WYBRANE TERENY PRZEZNACZONE POD FUNKCJE ZIELENI: ZIELEŃ PARKOWA, ZIELEŃ NATURALNA, LASY, TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, WODY POWIERZCHNIOWE (JEZIORA, RZEKI), KANAŁ MELIORACJI WODNYCH. PONADTO W GRANICACH OBSZARÓW ZABUDOWY DO OSNOWY ZALICZONO OBSZARY AKTYWNE PRZYRODNICZO (OCZKA WODNE, POWIERZCHNIĘ BIOLOGICZNIE CZYNNĄ, OBSZARY TZW. BIOGRUP).

### **3. WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ (ART. 1 UST. 2 PKT 4)**

NIEWIELKA CZĘŚĆ TERENU OBJĘTEGO PLANEM W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI ZNAJDUJE SIĘ W OBSZARZE PRAWNIE CHRONIONYM NA MOCY PRZEPISÓW ODREBNYCH – JEST TO ZESPÓŁ URBANISTYCZNY MIASTA KOŚCIERZYNA WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO ZGODNIE Z DECYZJĄ NR KL.VI/0138/78 Z DNIA 25.09.1978 R., NUMER W REJESTRZE 925, W KTÓREGO SKŁAD WCHODZI STREFA RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ, KTÓREJ GRANICE OKREŚLONO NA RYSUNKU PLANU.

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 I STANOWI STREFĘ OGRANICZENIA GABARYTU ZABUDOWY ORAZ STREFĘ OCHRONY KRAJOBRAZU, DLA KTÓRYCH WARUNKI OCHRONY REALIZOWANE SĄ PRZEZ USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ELEMENTARNYCH.

W GRANICACH PLANU ZNAJDUJE SIĘ OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - KAPLICA CMENTARNA P.W. ŚW. BARBARY ORAZ OBSZAR ZABYTKOWY - CMENTARZ PRZY KAPLICY, UKŁAD ZIELENI, KTÓRE ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU OBJĘTE ZOSTAŁY OCHRONĄ. PONADTO WSKAZANY ZOSTAŁ TEŻ BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH POSTULOWANY DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW W SĄSIEDZTWIE UL. KLASZTORNEJ.

### **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 JEDYNIEM W PRZYPADKU DOTRZYMANIA WYMAGANYCH DOPUSZCZALNYCH POZIOMÓW HAŁASU W ŚRODOWISKU. USTALONY TAKŻE ZOSTAŁ ODPOWIEDNI UDZIAŁ MIEJSC PARKINGOWYCH PRZEZNACZONYCH DO PARKOWANIA POJAZDÓW ZAOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ.

### **5. WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI (ART. 1 UST. 2 PKT 6)**

WYMAGANIA TE W PROJEKCIE PLANU ZREALIZOWANE ZOSTAŁY M.IN. POPRZEZ USTALENIE FUNKCJI USŁUGOWYCH. ZAKŁADA SIĘ, ŻE USTALONE PARAMETRY URBANISTYCZNE WPŁYNĄ NA WZROST ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ W SZCZEGÓLNOŚCI W SĄSIEDZTWIE CMENTARZA, GDZIE PRZEWIDUJE SIĘ DOPUSZCZENIE FUNKCJI USŁUGOWYCH. PRZYCZYNI SIĘ TO DO WZROSTU MIEJSC PRACY I PODATKÓW.

#### **6. PRAWO WŁASNOŚCI (ART. 1 UST. 2 PKT 7)**

PLAN ZASADNICZO 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. W GRANICACH PLANU ZNAJDUJĄ SIĘ RÓWNIEŻ TERENY STANOWIĄCE GRUNTY MIEJSKIE. M.IN. NA GRUNTACH TYCH PLANUJE SIĘ LOKALIZACJĘ NOWEGO CMENTARZA.

#### **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 GRANICACH PLANU NA TERENACH STANOWIĄCYCH GRUNTY MIEJSKIE ZOSTAŁO WSKAZANE MIEJSCE POD LOKALIZACJĘ NOWEGO CMENTARZA. UTRZYMANE ZOSTAŁY RÓWNIEŻ TERENY ISTNIEJĄCYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH ORAZ UTRZYMANO URZĄDZONE TERENY ZIELENI PARKOWEJ WOKÓŁ JEZIORA KAPLICZNEGO. W GRANICACH PLANU ZNAJDUJE SIĘ MIEJSKA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW, KTÓRA ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU MOŻE BYĆ MODERNIZOWANA W TYM DOPUSZCZONE SĄ INSTALACJE SŁUŻĄCE DO PRODUKCJI ENERGII Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ. 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.

#### **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 PRZEJRZYŚCISCI 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 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.

PROJEKT PLANU ZOSTAŁ WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU NA OKRES 21 DNI I W TYM CZASIE ODBYŁA SIĘ DYSKUSJA PUBLICZNA NAD PRZYJĘTYMI W PLANIE ROZWIĄZANAMI. OGŁOSZENIE O WYŁOŻENIU I TERMINIE SKŁADNIA UWAG DO PROJEKTU PLANU UKAZAŁY SIĘ W LOKALNEJ PRASIE, NA TABLICY OGŁOSZEŃ ORAZ NA GMINNEJ STRONIE BIULETYNU INFORMACJI PUBLICZNEJ. DO PROJEKTU PLANU W USTAWOWYM TERMINIE WPŁYNEŁA JEDNA UWAGA. UWAGA ZOSTAŁA UWZGLĘDNIONA PRZEZ BURMISTRZA MIASTA KOŚCIERZYNA.

#### **11. UWZGLĘDNIE NIE 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. DAŻENIE 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. 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. W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZY TO ZAPROJEKTOWANEGO NOWEGO POŁĄCZENIA DROGOWEGO W SĄSIEDZTWIE CMENTARZA. NOWA DROGA ŁĄCZĄCA ISTNIEJĄCE ULICE MARKUBOWO I UL. KLASZTORNĄ POPRAWI W ZNACZĄCY SPOŚÓB MOŻLIWOŚCI DOJAZDU DO CMENTARZA.

#### **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. W UL. MARKUBOWO PRZEWIDZIANO LOKALIZACJĘ ŚCIEŻKI ROWEROWEJ. DOPUSZCZONO DLA KAŻDEGO TERENU MIEJSCA PARKINGOWE DLA ROWERÓW.

#### **14. DAŻENIE 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 CZĘŚĆ ISTNIEJĄCEJ STRUKTURY MIEJSKIEJ GŁÓWNIIE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ I USŁUGOWĄ MIASTA KOŚCIERZYNA. TERENY NIEZAINWESTOWANE TO DWA OBSZARY W SĄSIEDZTWIE OBWODNICY MIASTA POWIĄZANE Z ISTNIEJĄCĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.

#### **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 SIERPNIĄ 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 SIERPNIĄ 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 NIE SPOWODUJĄ ZNACZĄCYCH NEGATYWNYCH SKUTKÓW FINANSOWYCH WYNIKAJĄCYCH Z ART. 36 USTĘP 1, 2 I 3 USTAWY. ZAKŁADA SIĘ JEDYNIEM KOREKTĘ SZEROKOŚCI ISTNIEJĄCYCH DRÓG PUBLICZNYCH. JEDYNĄ WIĘKSZĄ INWESTYCJĄ JEST REALIZACJA NOWEJ DROGI STANOWIĄCEJ POWIĄZANIE KOMUNIKACYJNE UL. MARKUBOWO W REJONIE CMENTARZA I UL. KLASZTORNEJ. DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU POZA TERENAMI UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I ISTNIEJĄCYCH TERENÓW INFRASTRUKTURALNYCH I ZIELEN 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 PLANU ZOSTAŁ ZAOPINIOWANY I UZGODNIONY W USTAWOWO OKREŚLONYM ZAKRESIE.

PROJEKT PLANU WRAZ Z UZASADNIENIEM BYŁ WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH: OD 01.12.2023 R. DO 22.12. 2023 R.

DYSKUSJĘ PUBLICZNĄ NAD PRZYJĘTYMI W PROJEKCIE PLANU ROZWIĄZANAMI WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, ZORGANIZOWANO W SIEDZIBIE PRZY UL. 3 MAJA 9A W DNIU: 18.12.2023 R. W GODZ. 11.00-13.00.

W WYZNACZONYM TERMINIE, T.J. DO 05.01.2024 R. DO PROJEKTU PLANU WPŁYNEŁO JEDNO PISMO Z UWAGĄ.

BURMISTRZ UWZGLĘDNIŁ UWAGĘ WNIESIONĄ DO PLANU.

#### **2. PODSTAWA UCHWALENIA**

PLAN ZOSTAŁ SPORZĄDZONY ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCĄ PROCEDURĄ I SPEŁNIA WSZYSTKIE OBOWIĄZUJĄCE WYMAGI WYNIKAJĄCE Z USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T.J. DZ.U. Z 2022 R. POZ. 977 Z PÓŹN. ZM) ORAZ 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).