

UCHWAŁA NR .../.../21
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 2021

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla
Kościerzyna Zachód w Kościerzynie.**

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)

W wykonaniu uchwały nr XII/95/19 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 03 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kościerzyna Zachód w Kościerzynie o powierzchni ok. 66,97 ha.

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

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 2.** Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu;
 - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
 - 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla systemu komunikacji;
 - 5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

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

- 1) biogrupy** – urządzone skupiska drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo pełniących funkcję izolacyjną lub krajobrazową;
- 2) budynki zamieszkania zbiorowego** – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
 - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – jak dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,
 - b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – jak hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
 - c) inne specjalistyczne – jak koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;
- 3) dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny)** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;

- 4) **dostęp publiczny** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren (do obiektu) o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu);
- 5) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci maksymalnie 12 stopni;
- 6) **funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa)** – należy przez to rozumieć:
 - a) budynki jednorodzinne,
 - b) budynki wielorodzinne,
 - c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
 - wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;
- 7) **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 na przykład 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 niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń
 - wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników: budynkami gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, ogrodami oraz obiektami małej architektury. W zależności od potrzeb dla wszystkich funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, w tym podziemnych oraz wielopoziomowych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz lica budowli wielopoziomowych (garaże, magazyny). Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - a) w kondygnacjach podziemnych ściany całkowicie zagłębione w gruncie,
 - b) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
 - c) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 11) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to: serwisy samochodowe i stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe, lakiernie, stacje paliw, myjnie, zbiorowe parkingi i garaże wielostanowiskowe dla samochodów osobowych (o 5 i więcej miejscach parkingowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym o funkcji podstawowego przeznaczenia terenu), parkingi dla samochodów ciężarowych, itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
- 12) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje drzew (poza lasami i parkami);
- 13) **zabudowa** – należy przez to rozumieć ogół budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 14) **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;
- 15) **zieleń wysoka** – drzewa i krzewy zgodne z warunkami siedliskowymi o wysokości nie mniejszej niż 3 m spełniające funkcję krajobrazową i oddziaływujące na poprawę klimatu lokalnego.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na 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) granice administracyjne miasta Kościerzyna;

3) linie rozgraniczające, w tym:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – teren elementarny,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania – teren wydzielenia wewnętrznego;

4) oznaczenie terenu elementarnego: (kolejny numer terenu, przeznaczenie terenu, klasa drogi);

5) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego (numer terenu elementarnego, w którym jest położony, symbol ustalenia);

6) przeznaczenie 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) UZ – tereny usług opieki zdrowia,
- f) US – tereny usług sportu i rekreacji,
- g) ZP – tereny zieleni parkowej;
- h) WS – tereny zbiorników retencyjnych;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

- a) biogrupy,
- b) teren zieleni urządzonej;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- b) strefa ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu zabudowy,
- c) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – przyrodna figura;

9) ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy,

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) pas technologiczny, w którym wystąpić mogą ograniczenia w zagospodarowaniu ze względu na położenie w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
- b) strefa stanowiąca powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców wraz z wynikającymi z niej dopuszczalnymi wysokościami w metrach nad poziomem morza;

11) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:

- a) tereny dróg publicznych:
 - KD.L - teren drogi publicznej klasy „L” - lokalnej,
 - KD.D - teren drogi klasy „D” – dojazdowej,
 - b) inne tereny obsługi komunikacyjnej:
 - KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - P – parkingi,
 - c) inne:
 - przebieg trasy rowerowej,
 - rezerwowany przebieg ciągu pieszego;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
 - b) E – teren infrastruktury elektroenergetycznej: stacja transformatorowa,
 - c) Kd – teren infrastruktury: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.

§ 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, powiązanie z układem zewnętrznym;
- 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

§ 7. Przeznaczenie terenu

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji na całym terenie objętym planem (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej):

- 1) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) naziemnych budowli wielopoziomowych jak: magazyny, garaże.

2. Dla całego obszaru planu obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu) z zastrzeżeniem:

- 1) jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu wyłącznie jeżeli dopuszcza się to w ustaleniach szczegółowych,

2) dla terenów o dopuszczalnej zabudowie usługowej dopuszcza się zbiorowe parkingi dla samochodów osobowych stanowiące bilansowanie miejsc 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.

§ 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 mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej i zabudowy usługowej, ustala się:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, przy czym zaleca się odcienie jasnych beżów, szarości oraz odcienie naturalnej ceramiki budowlanej;

2) kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, tj. brązów, szarości i czerni;

3) dopuszcza się dachy płaskie dla części budynków jak: garaż, wiatrołap oraz innych elementów niestanowiących głównej bryły budynku jak: ganki wejściowe, ogrody zimowe i tym podobne elementy.

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

1) wysokość do kalenicy dachu maksymalnie 5,0 m;

2) dla zespołów garaży obowiązuje jednakowa wysokość;

3) kształt dachu dowolny, zaleca się dostosowanie do istniejącego budynku o podstawowej funkcji;

4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków od frontu działki przed budynkiem o podstawowej funkcji;

5) dla całego obszaru planu dopuszcza się garaże podziemne.

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

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

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

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

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

1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej:

a) mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

b) wymagającej instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

c) związanej ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

d) która, w przypadku awarii może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zieleni:

1) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni;

2) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejących zadrzewień wzdłuż ulic, jako ważnego elementu krajobrazu kulturowego miasta, konieczne są niezbędne uzupełnienia z zachowaniem dotychczasowego składu gatunkowego;

3) wzdłuż nowo projektowanych ulic podstawowego układu drogowego miasta zaleca się wprowadzenie zadrzewień, jako kontynuację dotychczasowego sposobu kształtowania przestrzeni publicznych miasta;

4) rewaloryzacja szpalerów z zielenią wysoką;

- 5) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc parkingowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej na terenie parkingu, co najmniej 1 drzewo na każde 8 miejsc parkingowych.
4. W zakresie ochrony zasobów wodnych i gospodarki wodnej obowiązuje utrzymanie lub przywracanie zdolności retencyjnych w zlewniach poprzez:
- 1) przeciwdziałanie zanikowi naturalnych oczek wodnych oraz likwidacji obszarów bezodpływowych,
 - 2) utrzymanie lub rekonstrukcja obiektów małej retencji,
 - 3) ukierunkowanie prac melioracyjnych na zwiększenie poziomu lokalnej retencji wodnej;
5. 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.
6. 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, US obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - 4) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem UZ obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach;
 - 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
7. Dla inwestycji na terenach o spadkach powyżej 12% należy ustalić kategorie geotechniczną warunków posadowienia z uwzględnieniem problemu zagrożenia ruchami masowymi ziemi. W przypadku stwierdzenia możliwości wystąpienia ruchów masowych należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ich wystąpieniem.
8. Wyklucza się makroniwelacje oraz niwelacje terenu, które spowodować mogą naruszenie interesów osób trzecich oraz stanu środowiska i stosunków wodnych.
9. W granicach planu obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występującym gatunkom roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty prawnie chronione – wpisane do rejestru Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu budynki i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków tj.:
- 1) dom mieszkalny przy ul. Kościuszki 6/8, z początku XXw.;
 - 2) dom mieszkalny przy ul. Kościuszki 10 z.1915r.;
 - 3) dom mieszkalny przy ul. Kościuszki 14, z początku XXw.;
 - 4) dom mieszkalny przy ul. Kościuszki 16/18 z 1890r.;
 - 5) dom mieszkalny przy ul. Kościuszki 26-28 z.1915r.;
 - 6) dom mieszkalny przy ul. Kościuszki 36, z końca XIXw.;
- które, podlegają ochronie w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Wszelkie działania, w tym budowlane, w obrębie ww. elementów chronionych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obiektach tych dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie. Dopuszcza się remonty budynków o złym stanie technicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku budynku wyłączonego z gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje w nowej zabudowie nawiązanie do lokalizacji, wielkości i proporcji bryły, w tym kształtu dachu, budynku historycznego, przy dopuszczeniu stosowania współczesnych form wyrazu architektonicznego oraz współczesnych materiałów.

3. W planie wyznacza się strefę ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków – strefa ograniczenia gabarytu zabudowy, stanowiącą ochronę ekspozycji 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 – położonego poza granicami planu. W granicach strefy ograniczenia gabarytu zabudowy, ochrona ekspozycji zespołu urbanistycznego Miasta Kościerzyna, realizowana jest przez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

4. Na obszarze planu znajduje się obiekt stanowiące dobro kultury współczesnej o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony symbolem na rysunku planu, dla którego obowiązuje:

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

§ 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: tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych będących w gestii właściwego organu Obrony Cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 obrysie tych budynków, bez wydzielania 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. figury, pomniki) 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. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwość wydzielania działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości.

8. Istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały geodezyjne uznaje się za zgodnie z planem.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w innej formie niż wolnostojąca uznaje się za zgodną z planem;
 - 2) istniejącą zabudowę położoną w odległości 1,5 m lub przy granicy działki uznaje się za zgodną z planem;
 - 3) niezgodne z planem tj. położone niezgodnie z określonymi liniami zabudowy, istniejące budynki, mogą być poddawane wyłącznie remontom, przebudowie, a rozbudowie wyłącznie zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 4) niezgodne z planem tj. niezgodne z parametrami zabudowy, istniejące budynki, mogą być poddawane wyłącznie remontom lub przebudowie.
- 2.** Wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych niebędących budynkami o wysokości równej lub wyższej od 50 m ponad poziom terenu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5, 6 i 7.
- 3.** Przez teren objęty planem przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia 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.
- 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.
- 4.** Na terenie objętym planem występują okresowe zbiorniki wodne podlegające ochronie i konserwacji. Na obszarach tych:
- 1) dopuszcza się wykorzystanie lub przystosowanie i przebudowę istniejących naturalnych bezodpływowych 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;
 - 2) właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować zbiornik służące celom retencyjnym, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp do nich odpowiednim służbom w celu ich utrzymania i konserwacji;
 - 3) w przypadku przebudowy istniejących zbiorników wodnych, naturalnych obniżeń terenowych 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;
 - 4) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.
- 5.** W granicach terenu elementarnego 23.UZ tj. na terenie szpitala specjalistycznego zlokalizowane jest lądowisko dla śmigłowców. Wyznacza się oznaczoną na rysunku planu strefę stanowiącą powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców wraz z wynikającymi z niej dopuszczalnymi wysokościami w metrach nad poziomem morza. W granicach strefy obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy i zagospodarowania zgodnie z warunkami jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lądowiska bądź lądowiska. Parametry zabudowy oraz zagospodarowanie terenu w granicach powierzchni ograniczającej określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
- 6.** Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny wolnostojące, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnię ograniczającą.
- 7.** Dla projektowanych obiektów w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą obowiązują procedury zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8.** Zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9.** Dopuszcza się podpiwniczenie budynków na terenie całego planu.
- 10.** Dla całego obszaru planu wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

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

- 1.** Drogi publiczne gminne o znaczeniu lokalnym stanowią:
 - 1) drogi klasy lokalnej – „L” oznaczone na rysunku planu jako: 01.KD.L, 02.KD.L, 03.KD.L;

- 2) drogi klasy dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu jako: 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 14.KD.D; 15.KD.D oraz 06/1.1.KD.D, 06/1.2.KD.D, 09/1.1.KD.D, 11/1.1.KD.D, 11/1.2.KD.D, 13/1.1.KD.D, 20/1.1.KD.D;
2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą drogi wewnętrzne (KDW), oznaczone na rysunku planu. Drogi wewnętrzne mogą zostać zaliczone do kategorii dróg publicznych.
3. Dopuszcza się zmianę kategorii drogi 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, obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości dojazdu w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m;
 - 2) dla obsługi do 4 nowych działek budowlanych, 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) od granic nowo wydzielonych dojazdów do działek budowlanych, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości minimum 4,0 m od linii rozgraniczających tego dojazdu;
 - 5) dla ciągów pieszych obowiązuje szerokość i parametry uwzględniające projektowanie uniwersalne (tj. korzystanie z nich np. osób niepełnosprawnych).
5. Dla komunikacji rowerowej:
- 1) wzdłuż ul. Piechowskiego przebiega lokalna ścieżka rowerowa;
 - 2) dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w zależności od potrzeb: w liniach rozgraniczających dróg publicznych gminnych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wydzielonych dojazdów.
6. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
- 1) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora (liczba miejsc w zaokrągleniu do pełnej wartości);
 - 2) minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych (liczba miejsc w zaokrągleniu do pełnej liczby w górę):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,7 miejsca na jedno mieszkanie, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - 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 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług kultury, rekreacji, kultury fizycznej, sportu – 0,1 miejsca na jedno miejsce siedzące,
 - g) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsca na 40 m² powierzchni użytkowej, a dla obiektów powyżej 200m² powierzchni użytkowej dodatkowo 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego;
 - 3) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40 m²;
 - 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, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
 - 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.
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.
8. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 szczególnie uzasadnionych przypadkach uwzględniając ustalenia szczegółowe.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu gminnego;
 - 2) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;
 - 3) rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania;
 - 4) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się własne ujęcie wody wyłącznie dla przedsięwzięć wymagających co najmniej dwóch niezależnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) położony w granicach terenu 23.UZ szpital zaopatrywany jest w wodę z własnego ujęcia, a wodociąg miejski stanowi źródło rezerwowe;
3. W zakresie kanalizacji sanitarnej 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;
 - 4) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia.
 - 5) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej należy zastosować dodatkowe urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.
4. 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 odprowadzenia 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 melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych;
 - 4) zrzut wód opadowych i roztopowych z: terenów przemysłowych, składowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu 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.

5. W zakresie melioracji plan ustala:

1) w obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych, mogą występować niezidentyfikowane drewny i sączki drenarskie, które w przypadku przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;

2) adaptację wszystkich istniejących 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: na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

1) 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;

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 lub projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu,

5) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym nasłupowych, poza miejscami wyznaczonymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich. Wyklucza się budowę kubaturowych stacji transformatorowych w granicach pasa drogowego i poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się lokalizację stacji bezpośrednio przy granicy działki

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) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,

b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną maksymalnie do czterech mieszkań w jednym budynku,

c) usługi w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,

- d) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu),
 - e) lokalizację obiektów obsługi komunikacji wyłącznie: serwisy samochodowe, stacje diagnostyczne i zespoły garażowe dla samochodów osobowych;
- 3) za zgodne z planem uznaje się obiekty obsługi komunikacji istniejące w dniu uchwalenia planu;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu:
- a) tereny wydzielen wewnątrznych 01/1.1.KDW i 01/1.2.KDW przeznacza się dla dróg wewnętrznych,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.3.E przeznacza się dla infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej.

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: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

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

1) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty będące w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 2;

2) część terenu elementarnego 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 linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) nieprzekraczalną w odległości 10 m od krawędzi jezdni ulicy Tadeusza Kościuszki (poza obszarem planu),
- b) nieprzekraczalną w odległości 8 m od krawędzi jezdni ulicy ul. Marii Skłodowskiej-Curie (poza obszarem planu),
- c) nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 03.KD.L, 04.KD.D,
- d) nieprzekraczalną w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako 01/1.1.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

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

- a) wysokość zabudowy: dla wydzielenia wewnętrznego 01/5.1 maksymalnie: 8,5 m, a dla pozostałego terenu 12 m,
- b) dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
- c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku: maksymalnie 0,8 m
- d) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, równoległa do frontu działki,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- f) główna kalenica dachu: równoległa do dróg, z których odbywa się zjazd,
- g) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 250 m²;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400m² dla zabudowy bliźniaczej;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; dopuszcza się na granicy działek, które położone są prostopadle bądź w sposób zbliżony do dróg dojazdowych.

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

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;

3) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z ulicy Tadeusza Kościuszki (poza obszarem planu), Marii Skłodowskiej-Curie (poza obszarem planu), dróg 03.KD.L, 04.KD.D oraz dróg wewnętrznych 01/1.1.KDW, 01/1.2.KDW

2) nowo projektowane zjazdy z ul. Tadeusza Kościuszki i Marii Skłodowskiej-Curie dopuszcza się jedynie w sytuacji braku dostępu do innych dróg i dojazdów;

3) dla dróg wewnętrznych 01/1.1.KDW i 01/1.2.KDW ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających i zgodnie z rysunkiem planu,
- b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 3.

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

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

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MU

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3,
- c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu elementarnego 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 linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 04.KD.D, 06.KD.D, 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 50%;

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

- a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku: maksymalnie 0,8m
- c) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
- e) główna kalenica dachu: równoległa do frontu działki,
- f) gabaryty budynku: nie ustala się;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²;

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) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;

3) dla terenu wydzielania wewnętrznego 02/6.1 wyklucza się lokalizację funkcji usługowej w formie samodzielnych budynków. Dopuszcza się wyłącznie lokale usługowe, jako towarzyszące w budynkach o funkcji mieszkaniowej.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z dróg 04.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D;

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 naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MU.

1. Przeznaczenie terenu:

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren elementarny 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 linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 01.KD.L tj. ul. Piechowskiego, 04.KD.D, 06.KD.D oraz Marii Skłodowskiej-Curie (poza obszarem planu);
- 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 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m
 - c) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
 - e) główna kalenica dachu: równoległa do frontu działki,
 - f) gabaryty budynku: nie ustala się;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²;
- 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: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z dróg 04.KD.D, 06.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z drogi 01.KD.L wyłącznie poprzez istniejące zjazdy;
- 3) 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 naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego 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 linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.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 50%;
 - 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m
 - c) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
 - e) główna kalenica dachu: równoległa do frontu działki,
 - f) gabaryty budynku: nie ustala się;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²;
 - 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) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
 - 2) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3.
- 7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z dróg 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
- 9. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.MW.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - b) przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
 - c) na terenie 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 ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu o szerokości 6 m obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu elementarnego 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 oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 10 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych, jako 05.KD.D, 08.KD.D,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej, jako 01.KD.L oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nieprzekraczalną w odległości 10 m od granicy terenu oznaczonego, jako 03.MU;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
 - b) dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m
 - d) kształt dachu: dowolny,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°,
 - f) główna kalenica dachu: dowolnie,
 - g) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku: maksymalnie 500 m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 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) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd z dróg 05.KD.D, 08.KD.D,
 - b) dopuszcza się jeden zorganizowany zjazd z drogi 01.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg 05.KDD i 08.KDD;
- 4) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi 01.KDL.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu:
 - a) tereny wydzielen wewnątrznych 06/1.1.KD.D i 06/1.2.KD.D przeznaczają się dla dróg publicznych gminnych,
 - b) teren wydzielenia wewnątrznych 06/1.3.ZP przeznaczają się dla zieleni parkowej,

c) teren wydzielania wewnętrznego 06/1.4.E przeznacza się dla infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dla terenu wydzielania 06/1.3.ZP ustala się:

- a) opracowanie aranżacji według jednolitej koncepcji architektonicznej, realizującej politykę przestrzenną miasta w zakresie kształtowania zagospodarowania o wysokich walorach estetycznych z małą architekturą, urządzeniami rekreacyjnymi, placem zabaw dla dzieci, zielenią i jednolitym oświetleniem,
- b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z wypoczynkiem i rekreacją mieszkańców,
- c) zakaz lokalizacji nowych linii napowietrznych,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej dla realizacji celów publicznych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: obowiązuje nasadzenie zieleni w formie biogrup w granicach terenu wydzielania wewnętrznego 06/1.3.ZP.

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

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

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 04.KD.D, 03.KD.L, 07.KD.D, 08.KD.D oraz 06/1.1.KD.D, 06/1.2.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 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m
 - c) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
 - e) główna kalenica dachu: równoległa do frontu działki,
 - f) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 250m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 3) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 06/1.3.ZP.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z dróg 03.KD.L, 04.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 06/1.1.KD.D oraz 06/1.2.KD.D;
- 2) ustala się dla terenów wydziałek wewnętrznych 06/1.1.KD.D i 06/1.2.KD.D przeznaczonych dla dróg publicznych:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi: zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) szerokość pasów ruchu: zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) elementy wyposażenia: nie ustala się,
 - e) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe,
 - f) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się: mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 150 m².

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: obowiązuje nasadzenie zieleni w formie biogrup, oznaczonych na rysunku planu.

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

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

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalna w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej, jako 04.KD.D,
 - b) nieprzekraczalna w odległości minimum 12 m od linii rozgraniczających terenu 06.MN zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) prostopadłą do linii rozgraniczających drogi oznaczonej, jako 03.KD.L zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 30%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 8,5 m,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m².
- 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) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.L, 04.KD.D;
- 2) wyklucza się dostęp z drogi 06/1.2.KD.D;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust 6, przy czym dopuszcza się bilansowanie poza terenem zgodnie z § 7 ust 2 pkt. 2.

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.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.MN

1. Przeznaczenie terenu:

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

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

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

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

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

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

- a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 03.KD.L zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 03.KD.L i 10.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 50%;

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

- a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m
- c) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
- e) główna kalenica dachu: równoległa do frontu działki,
- f) gabaryty budynku: nie ustala się;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²;

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

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 03.KD.L, 10.KD.D;

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.

§ 24. Ustalenia szczególne dla terenu 09.MU

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 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 terenu oznaczonego na rysunku planu, jako: teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.1.KD.D przeznacza się dla drogi publicznej gminnej.

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

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

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

1) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna oznaczonej na rysunku planu;

2) w granicach terenu znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej o wartościach historyczno-kulturowych – przydrożna figura, dla której obowiązuje ochrona zgodnie z § 10 ust. 4.

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

1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi oznaczonej, jako 01.KD.L zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych, jako 03.KD.L, 08.KD.D oraz 09/1.1.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
- a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m,
 - c) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
 - e) główna kalenica dachu: równoległa do frontu działki,
 - f) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 250m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bliźniaczej na granicy działek, które położone są prostopadle bądź w sposób zbliżony do dróg dojazdowych.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urzędowania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) część terenu elementarnego, znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;
- 4) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z dróg 01.KD.L, 03.KD.L, 08.KD.D oraz 09/1.1.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6;
- 3) ustala się dla terenu wydzielienia wewnętrznego 09/1.1.KD.D przeznaczonych dla drogi publicznej:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi: zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) szerokość pasów ruchu: zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) elementy wyposażenia: nie ustala się,
 - e) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykle,
 - f) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.MU.

1. Przeznaczenie terenu:

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

- c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalne w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych, jako 03.KD.L, 10.KD.D i 01.KD.L;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
 - 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m
 - c) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
 - e) główna kalenica dachu: główna kalenica dachu prostopadła do frontu działki,
 - f) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 250m²;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²;
 - 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się na granicy działek, które położone są prostopadle bądź w sposób zbliżony do dróg dojazdowych.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
 - 2) część terenu elementarnego, znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
 - 3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp..
- 7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 01.KD.L, 03.KD.L, 10.KD.D;
 - 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.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.MW.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
 - c) lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu: tereny wydzielen wewnątrznych 11/1.1.KD.D i 11/1.2.KD.D przeznaczają się dla dróg publicznych gminnych;

4) za zgodną z planem uznaje się istniejącą w granicach terenu zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ul. Moniuszki 32).

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

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren elementarny 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 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych, jako 01.KD.L, 09.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 14.KD.D, 11/1.1.KD.D, 11/1.2.KD.D oraz ul. Marii Skłodowskiej-Curie (poza granicami planu), oraz z godnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

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

a) wysokość zabudowy

- dla wydzielania wewnętrznego 11/5.1: maksymalna 10,5 m,

- dla pozostałej części terenu: maksymalnie 12,5 m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m

c) kształt dachu: dowolny,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35° lub zgodnie ze stanem istniejącym,

e) główna kalenica dachu: dowolnie,

f) gabaryty budynku: dowolny;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

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) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 09.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 14.KD.D oraz 11/1.1.KD.D i 11/1.2.KD.D

2) ustala się dla terenu wydzielania wewnętrznego 11/1.1.KD.D i 11/1.2.KD.D przeznaczonego dla dróg publicznych gminnych:

a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej jednostronnie;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6, przy czym:

a) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie,

b) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg.

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

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

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MW.

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,

- b) w zabudowie mieszkaniowej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
- c) lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu:

- a) tereny wydziałeń wewnętrznych 12/1.1.E i 12/1.2.E przeznaczają się dla infrastruktury elektroenergetycznej – stacje transformatorowe,
- b) teren wydziałania wewnętrznego 12/1.3.WS przeznaczają się dla zbiornika retencyjnego.

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: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

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

- a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 01.KD.L, 09.KD.D, 12.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości minimum 3 m od linii rozgraniczających wokół zbiornika retencyjnego oznaczonego jako 12/1.3.WS;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

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

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m
- c) kształt dachu: dowolny,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- e) główna kalenica dachu: dowolnie,
- f) gabaryty budynku: dowolny;

4) minimalna powierzchnia nowo wydziałanych działek budowlanych: 1000 m²;

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

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

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) część terenu elementarnego, znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;

3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;

4) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 01.KD.L, 09.KD.D, 12.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6, przy czym:

- a) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie,

b) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg.

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

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

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.MW

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,

b) w zabudowie mieszkaniowej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,

c) lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu:

a) teren wydzielania wewnętrznego 13/1.1.KD.D przeznacza się dla drogi publicznej gminnej,

b) teren wydzielania wewnętrznego 13/1.2.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej,

c) teren wydzielania wewnętrznego 13/1.3.E przeznacza się dla infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowej.

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: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych lub uzasadnioną realizacją inwestycji.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu elementarnego 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 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych, jako 02.KD.L, 09.KD.D, 11.KD.D, 13/1.1.KD.D, 13/1.2.KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

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

a) wysokość zabudowy: dla terenu wydzielania wewnętrznego 13/6.1 maksymalnie 12,0 m, a dla pozostałego terenu maksymalnie 12,5 m, przy czym z uwagi na duże różnice poziomu terenu, gdy co najmniej najniższej położona kondygnacja nadziemna zagłębiona jest całkowicie w gruncie (z dopuszczeniem na tym poziomie wyłącznie jednego widocznego wjazdu i/lub wejścia do budynku z drogi publicznej o maksymalnej szerokości 7 m) dopuszcza się maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2, 3, 5;

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m

c) kształt dachu: dowolny,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°,

e) główna kalenica dachu: dowolnie,

f) gabaryty budynku: dowolny;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

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

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) część terenu elementarnego, znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;
- 4) wyklucza się makroniwelację, za wyjątkiem dopuszczenia makroniwelacji polegających na wyrównaniu terenu zagłębionego w stosunku do drogi publicznej maksymalnie do rzędnej tej drogi.
- 5) dla terenu wydzielania wewnętrznego 13/6.1 dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 02.KD.L, 09.KD.D, 11.KD.D, 13/1.1.KD.D oraz drogi wewnętrznej 13/1.2.KDW;
- 2) ustala się dla terenów wydzielen wewnętrznym 13/1.1.KD.D dla drogi publicznej i 13/1.2.KDW dla drogi wewnętrznej:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa,
 - c) szerokość pasów ruchu: zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie,
 - e) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe,
 - f) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6, przy czym:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie,
 - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg.

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

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

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MW.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
 - c) 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 ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren elementarny 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:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 13.KD.D, 15.KD.D,
 - b) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 14.KD.D,
 - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m
 - c) kształt dachu: dowolny,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - e) główna kalenica dachu: dowolnie,
 - f) gabaryty budynku: dowolny;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 13.KD.D, 14.KD.D, 15.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6, przy czym:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie,
 - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg.

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

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

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy wielorodzinnej o maksymalnie 6 lokalach,
 - c) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
 - d) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu: teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.P przeznacza się dla zbiorowego parkingu i/lub garażu wielostanowiskowego dla samochodów osobowych (o 5 i więcej miejscach parkingowych, niestanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym o funkcji podstawowego przeznaczenia terenu).

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: dla parkingu wielostanowiskowego obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej (w rozumieniu planu), co najmniej jedno drzewo na każde 8 stanowisk parkingowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu elementarnego 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 oznaczone na rysunku planu linie zabudowy: nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych jako 02.KD.L, 11.KD.D, 14.KD.D, 15.KD.D oraz drogi wewnętrznej 13/1.2.KDW;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dla terenu wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.P dowolna, a dla pozostałej części terenu minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy dla terenu wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.P:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 5,0 m, przy czym obowiązuje jednakowa wysokość dla całego zespołu garaży wielostanowiskowych,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) parametry zabudowy dla pozostałej części terenu:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,0 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3,
 - b) dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m,
 - d) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
 - f) główna kalenica dachu: równoległa do frontu działki,
 - g) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 250m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy wielorodzinnej, zabudowy usługowej, 400 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) część terenu elementarnego, znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;
- 4) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 15/6.1. dopuszcza się lokalizację: garażu wielostanowiskowego i/lub zbiorowego parkingu dla samochodów osobowych (o 5 i więcej miejscach parkingowych, nie stanowiącego urządzenia budowlanego związanego z obiektem budowlanym);
- 5) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z dróg 02.KD.L, 11.KD.D, 14.KD.D, 15.KD.D oraz drogi wewnętrznej 13/1.2.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
- c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

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

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 15.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

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

- a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,0 m,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m,
- c) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
- e) główna kalenica dachu: dowolnie,
- f) gabaryty budynku: nie ustala się;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400m² dla zabudowy bliźniaczej;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bliźniaczej na granicy działek, które położone są prostopadle bądź w sposób zbliżony do dróg dojazdowych.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z dróg 02.KD.L, 15.KD.D;

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 naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.MW.

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się:

- a) przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
- b) 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 ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

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

- 1) W granicach terenu obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej, dla której ustala się:
 - a) powierzchnia całkowita nie mniejsza niż 3000 m², przy czym dopuszcza się podział na maksymalnie pięć niezależnych terenów pod warunkiem, że:
 - co najmniej jeden teren będzie miał powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m² i w 40% zostanie zagospodarowany pod zbiornik wód powierzchniowych. Obowiązuje lokalizacja terenu poza terenem wydzielenia wewnętrznego 17/5.1,
 - dla pozostałego obszaru dopuszcza się podział na maksymalnie cztery niezależne tereny o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² (każdy) i obowiązku lokalizacji, co najmniej dwóch poza terenem wydzielenia wewnętrznego 17/5.1,
 - b) obowiązuje wprowadzenie równomiernie rozplanowanej na obszarze terenu zieleni wysokiej,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie infrastruktury sportowej i rekreacyjnej,
 - d) tereny utwardzone, nieprzepuszczalne (ścieżki, place itp.) nie mogą stanowić więcej niż 20% terenu,
 - e) wyklucza się podpiwniczenie,
 - f) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum 6 m od lustra wody zbiornika wód powierzchniowych,
 - g) dopuszcza się bilansowanie terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c;

2) zasady kształtowania zieleni w granicach terenu:

- a) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, w szczególności wprowadzanie nasadzenia zieleni w formie biogrup,
- b) obowiązuje kształtowanie zieleni, w tym zieleni wysokiej wokół zbiornika wód powierzchniowych, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a.

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 02.KD.L, 11.KD.D,
 - b) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy dla wydzielenia wewnętrznego 17/5.1: maksymalna 12,5 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3,
 - b) wysokość zabudowy dla pozostałej części terenu: maksymalnie 19,0 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3,
 - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m,
 - d) kształt dachu: dowolny,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°,
 - f) główna kalenica dachu: dowolnie,
 - g) gabaryty budynku: dowolny;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) część terenu elementarnego, znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z dróg 02.KD.L, 11.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi 02.KD.L.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe w poziomie parteru oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku,
 - b) lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu: teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.1.Kd przeznaczona jest dla terenu infrastruktury – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.

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

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

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 02.KD.L oraz od granicy terenu elementarnego 19.MU,
 - b) w odległości minimum 5 m od granicy terenu wydzielenia wewnętrznego 18/1.1.Kd,
 - c) od granicy lasu (poza obszarem planu) nie określa się, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy
 - dla terenu wydzielenia wewnętrznego 18/5.1: maksymalnie 12,5 m,
 - dla pozostałej części terenu: maksymalnie 19,0 m,
 - b) kształt dachu: dowolny,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 35°
 - d) główna kalenica dachu: dowolnie,
 - e) gabaryty budynku: dowolny;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 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: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z drogi 02.KD.L;
- 2) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego łączącego drogę 02.KD.L z lasem (poza granicami planu) oznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku planu o orientacyjnym przebiegu i min. szerokości 3,0 m;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi 02.KD.L.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.MU

1. Przeznaczenie terenu:

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu o szerokości 10 m obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup.

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną wzdłuż terenu biogrup oznaczonego odpowiednio na rysunku planu w odległości 10 m od granicy terenu 23.UZ,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 10 m od terenu oznaczonego 21/1.1.ZP,
 - c) od granicy lasu (poza obszarem planu) nie określa się, obowiązuja przepisy odrębne,
 - d) nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 02.KD.L,
 - e) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 50%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
 - d) główna kalenica dachu: równoległa do drogi 02.KD.L,
 - e) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 250m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²,
- 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) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;

4) dla terenu wydzielania wewnętrznego 19/6.1 położonego w granicach powierzchni ograniczającej w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców obowiązuje zakaz lokalizacji zieleni wysokiej (w rozumieniu planu)

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 02.KD.L;
- 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.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu: teren wydzielania wewnętrznego 20/1.1.KD.D przeznacza się dla drogi publicznej gminnej.

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

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

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

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

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu linie zabudowy: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 01.KD.L, 02.KD.L, 09.KD.D i 20/1.1.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 8,5 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m
 - c) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,
 - e) główna kalenica dachu: prostopadła do dróg 09.KD.D, 02.KD.L dla działek o froncie od tych dróg, dla pozostałych dowolnie,
 - f) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 250m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²;
- 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) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu.

Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd z dróg 01.KD.L, 02.KD.L, 09.KD.D oraz 20/1.1.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6;
- 3) ustala się dla terenu wydzielenia wewnętrznego 20/1.1.KD.D przeznaczonego dla drogi publicznej gminnej:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi: zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) szerokość pasów ruchu: zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) elementy wyposażenia: nie ustala się,
 - e) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe,
 - f) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się: mieszkania, wyłącznie, jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 150 m²;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu, jako: teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.ZP przeznacza się dla zieleni parkowej.

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: zasady kształtowania zieleni:

- a) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, w szczególności wprowadzanie nasadzenia zieleni w formie biogrup,
- b) obowiązuje kształtowanie zieleni wokół naturalnych obniżeń terenowych.

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

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

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako 01.KD.L,02.KD.L,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 12 m od granicy terenu 23.UZ,
 - c) nieprzekraczalną w odległości 10 m od granicy terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 21/1.1.ZP;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy z zastrzeżeniem § 8 ust. 2:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 10,5 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
- 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) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;

3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;

4) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 21/6.1 położonego w granicach powierzchni ograniczającej w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców obowiązuje zakaz lokalizacji zieleni wysokiej (w rozumieniu planu).

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 02.KD.L;

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.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.MU

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

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

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

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

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

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

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

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01.KD.L,

b) w odległości minimum 12 m od linii rozgraniczającej teren 23.UZ zgodnie z rysunkiem planu,

c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 40%,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,5 m z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3

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

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 35°-45°,

d) główna kalenica dachu: dowolnie,

e) gabaryty budynku: powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 250m²;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m²;

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

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

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;

3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;

4) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 23/6.1 położonego w granicach powierzchni ograniczającej w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców obowiązuje zakaz lokalizacji zieleni wysokiej.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 01.KD.L;

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 23.UZ

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny usług opieki zdrowia;

2) dopuszcza się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jako uzupełnienie funkcji podstawowej służącej obsłudze szpitala;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu, jako: teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.1.P dla parkingu.

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: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

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

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

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

- a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 01.KD.L,
- b) od granicy lasu (poza obszarem planu) nie określa się, obowiązują przepisy odrębne,
- c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

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

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3;
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku: nie ustala się
- c) kształt dachu: dowolny,
- d) kąt nachylenia połączy dachowych: maksymalnie 35°,
- e) główna kalenica dachu: dowolna,
- f) gabaryty budynku: nie ustala się;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolne.

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

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

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla obsługi użytkowników szpitala;

2) część terenu elementarnego, znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7.

3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;

4) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 24/6.1 położonego w granicach powierzchni ograniczającej w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców obowiązuje zakaz lokalizacji zieleni wysokiej (w rozumieniu planu).

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 01.KD.L;

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.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.US

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację usług komercyjnych (w rozumieniu planu) jak: handel, gastronomia, turystyka, centra konferencyjne i wystawiennicze,

b) lokalizację usług publicznych (w rozumieniu planu),

c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, wyłącznie związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich (w rozumieniu planu);

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

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

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

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej, jako 01.KD.L;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalna 50%,

b) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

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

a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,5 m, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2 i 3

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8 m

c) kształt dachu: dowolny,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,

e) główna kalenica dachu: dowolnie,

f) gabaryty budynku: nie ustala się;

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:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) część terenu elementarnego, znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców. W granicach powierzchni ograniczającej obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;

3) wysokość zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania lądowiska dla śmigłowców tj. nie może przekraczać wysokości w metrach nad poziomem morza zgodnie z rysunkiem planu. Wysokość zabudowy w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy należy rozumieć łącznie z wszelkimi elementami wykończeniowymi jak kominy, szyby wind, anteny itp.;

4) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego dla całego terenu elementarnego.

7. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 01.KD.L;

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.

Rozdział 4

Ustalenia dla systemu komunikacji.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01. KD.L

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy L - lokalna w terenie zabudowanym – ul. Alojzego Piechowskiego.

2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,75 m;

4) elementy wyposażenia:

a) chodnik co najmniej jednostronnie,

b) ścieżka rowerowa,

c) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;

5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykle.

3. Inne ustalenia:

1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

2) obowiązuje zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.L

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy L - lokalna w terenie zabudowanym – ul. Ignacego Paderewskiego.

2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:

1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,75 m;

4) elementy wyposażenia:

a) chodnik co najmniej jednostronnie,

b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,

c) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;

5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykle.

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

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.KD.L

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy L - lokalna w terenie zabudowanym – ul. Kalinowa.

2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:

- 1) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających minimum 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,75 m;
- 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) ścieżka rowerowa,
 - c) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.D

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

2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
 - c) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.KD.D

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

2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:

- 1) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających minimum 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KD.D

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

2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.

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

4. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KD.D

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

2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
 - 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.
- 3. Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 4. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.KD.D

- 1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Konwaliowa.
- 2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:**
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
 - 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.
- 3. Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 4. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.KD.D

- 1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Witolda Małcużyńskiego.
- 2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:**
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
 - 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.
- 3. Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 4. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.KD.D

- 1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Konwaliowa.
- 2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:**
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 15 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
 - 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.
- 3. Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 4. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.KD.D

- 1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Henryka Wieniawskiego i Karola Szymanowskiego.
- 2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:**
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
 - 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.
- 3. Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 4. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.KD.D

- 1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Stanisława Moniuszki.
- 2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:**
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
 - 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.
- 3. Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 4. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.KD.D

- 1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Stanisława Moniuszki.
- 2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:**
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
 - 5) 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 14.KD.D

- 1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Karola Szymanowskiego.
- 2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:**
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
 - b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
 - 5) 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 15.KD.D

- 1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym – ul. Cypriana Kamila Norwida.
- 2. Parametry, wyposażenie, powiązanie z układem zewnętrznym:**
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5 m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie,

- b) pozostałe dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 5) powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania zwykłe.
- 3. Inne ustalenia:** obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 4. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

Rozdział 6. **Przepisy końcowe**

§ 55. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy Uchwały nr VI/42/07 Rady Miasta Kościerzyny z dnia 28 lutego 2007 r. (publ. Dz. Urz. woj. pomorskiego z 2007 r. nr 97, poz. 1528) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zachód w Kościerzynie oraz jej zmiany:

- 1) Uchwała nr LXI/477/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 sierpnia 2010 r. (publ. Dz. Urz. woj. pomorskiego nr 124 z 2010 r., poz. 2389),
- 2) Uchwała nr XVI/117/15 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 września 2015 r. (publ. Dz. Urz. woj. pomorskiego z 2015 r. poz. 3584);
- 3) Uchwała nr XXXIX/286/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 23 listopada 2016 r. (publ. Dz. Urz. woj. pomorskiego z 2016 r. poz. 4601).

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