Uchwała Nr VI/418/18
Rady Gminy Kościerzyna
z dn. 13 lipca 2018r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kościerska Huta w gminie Kościerzyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r poz.1073 ze zm.) na wniosek Wójta Gminy Kościerzyna,

Rada Gminy Kościerzyna**u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr IV/153/16 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 19 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kościerska Huta w gminie Kościerzyna" po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna (przyjętego Uchwałą Nr X/396/14 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 listopada 2014 r zmienionego uchwałą nr IV/265/17 z dnia 26 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą nr XII/345/17 z dnia 21 grudnia 2017 r) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kościerska Huta w gminie Kościerzyna, zwany dalej „planem".

2. Granice planu przedstawia rysunek planu – załącznik nr 1 do uchwały:

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 297 ha.

§2.

1. Integralnymi częściami planu są:
1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;
2) załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kościerska Huta w gminie Kościerzyna - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
3) załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kościerska Huta w gminie Kościerzyna - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4) załącznik nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kościerska Huta w gminie Kościerzyna -

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie: terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych, dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
   a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej,
   c) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
   d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
   e) **U,KS** – tereny zabudowy usługowej, z zakresu obsługi komunikacji,
   f) **UP** – tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
   g) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
   h) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
   i) **R** – tereny rolnicze,
   j) **ZL –** lasy,
   k) **ZP –** tereny zieleni urządzonej,
   l) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
   m) **KDGP** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna główna ruchu przyspieszonego,
   n) **KDG** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna główna,
   o) **KDG/KDD** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna główna, docelowo dojazdowa,
   p) **KDD** – tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa,
   q) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
   r) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu,
   s) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego,
   t) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o własnej formie terenowej – grodziska średniowiecznego,
   u) obiekty o wartościach historyczno - kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,
   v) stanowiska archeologiczne,
   w) lokalne miejsca kultu religijnego do zachowania i ochrony,
   x) linia 110kV wraz z pasem technologicznym,
   y) linia 15kV wraz z pasem technologicznym,

z) zbiorniki i oczka wodne,
aa) pas zieleni izolacyjnej wymagany w urządzeniu terenu,
bb) docelowe skrzyżowania z drogą krajową.

5. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z przepisów odrębnych: pomnik przyrody (lokalizacja orientacyjna).

6. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 i 5, mają charakter informacyjny.

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

1) symbol i powierzchnię terenu;
2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;
3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

8. Dla terenów komunikacyjnych- dróg i ciągów pieszo-jezdnych - ustalenia szczegółowe określają:

1) oznaczenie identyfikujące – symbol i powierzchnia terenu;
2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna;
3) parametry, wyposażenie, dostępność.

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

10. Planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego.

§3.

W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

1) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynki usługowe, budynki mieszkalne itp., nie określa się minimalnej/maksymalnej ilości budynków głównych w terenie;

2) **budynek towarzyszący** – rozumie się przez to budynek/budynki towarzyszące budynkom głównym typu budynki gospodarcze, garaże, itp., zlokalizowane na tej samej nieruchomości;

3) **dach dwuspadowy** – rozumie się przez to dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;

4) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych):** rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: daszki nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp.;

5) **linia 110 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokich napięć o napięciu znamionowym 110 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;

6) **linia 15 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną średnich napięć o napięciu znamionowym 15 kV, składającą się ze słupów i podwieszonych na nich przewodów;

7) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalny dopuszczalny stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni przy czym nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w [%];

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły budynku wymaganej w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz takich elementów jak: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp.;

9) **obiekty infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowalne tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;

10) **oś linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii;

11) **pas technologiczny linii 110 kV** – rozumie się przez to obszar o szerokości 40,0 m, po 20,0 m po obu stronach osi napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz o szerokości 3m, po 1,5 m po obu stronach osi linii kablowej;

12) **pas technologiczny linii 15 kV** – rozumie się przez to obszar o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po obu stronach osi linii;

13) **pas zieleni izolacyjnej** rozumie się przez to pas zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, o szerokości min 10 m, lub szerszy, dopasowany do określonej sytuacji przestrzennej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

14) **przepisy odrębne** – rozumie się przez to obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także przepisy prawa lokalnego;

15) **stawka procentowa –** rozumie się przez to wysokość stawki**,** wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) **teren** – rozumie się przez to część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu;

17) **uciążliwość dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa powodowane np. emisja pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikająca ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

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

§ 4.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) obiekty i obszary chronione ustaleniami planu (figurujące w gminnej ewidencji zabytków),
2) stanowiska archeologiczne oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o własnej formie terenowej,
3) lokalne miejsca kultu religijnego - krzyż i kapliczka przydrożna,

szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 7 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków".

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

3. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych poprzez: wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień oraz ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów elewacji.

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

5. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W obszarze opracowania występują ustanowione formy ochrony przyrody - **pomnik przyrody** w ewidencji gminnej –nr 855: lipa drobnolistna i klon zwyczajny powołane Rozporządzeniem Wojewody Gdańskiego nr 1/92 z 17.02.1992 r..– nakaz zachowania i ochrony.

2. Ustala się następujące rodzaje terenów, w stosunku do których określa się standardy akustyczne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
   1) dla terenów oznaczonych symbolem MN na rysunku planu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   2) dla terenów oznaczonych symbolem MNU na rysunku planu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo jednorodzinną i/lub usługową;
   3) dla terenów oznaczonych symbolem RM na rysunku planu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
   4) dla terenów oznaczonych symbolem 38.U i 47.U na rysunku planu jak dla terenów z zabudową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudową domów opieki społecznej;
   5) dla terenów oznaczonych symbolami 07.UP, 13.UP, 14.UP, 52.UP, 19.UP, 20.UP, 22.UP, 24.UP, 67.PU, 72.UP, 73.UP, 82.UP jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
   6) dla terenów oznaczonych symbolami ZP i ML jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
   7) tereny o podstawowym przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt 1) – 6) nie stanowią terenów chronionych akustycznie.

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

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

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

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

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

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

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

10. W terenach położonych bezpośrednio w sąsiedztwie wód (WS) ustala się:

1) nakaz umożliwienia dostępu do wody na potrzeby robót związanych z utrzymaniem wody, zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne;

2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległościach mniejszych niż 1,5 m od linii brzegowej;

3) zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez obszar w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.

§ 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W obszarze opracowania nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

2. W obszarze opracowania planu występują obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu - o wartościach historyczno – kulturowych - do zachowania i ochrony:

1) Kościerska Huta 29, dz. nr. 73/8, DOM W ZAGRODZIE K. XIX W – teren o symbolu 53.MU;
2) Kościerska Huta 33, dz. nr. 164/6 DWÓR W ZESPOLE PODWORSKIM I POŁ. XIX/1912 – teren o symbolu 94.RM;
3) Kościerska Huta 33a, dz. nr. 164/7 CHLEWNIA W ZESPOLE PODWORSKIM IV ĆW. XIX W. – teren o symbolu 94.RM;
4) Kościerska Huta, dz.nr. 164/7 KAPLICZKA PRZYDROŻNA KLASY 19147 R. - teren o symbolu 94.RM;
5) Kościerska Huta, dz. nr 167 GRÓB WŁAŚCICIELA FOLWARKU PO 1920 R. - teren o symbolu 94.RM;
6) Kościerska Huta, dz. nr. 164/7 PARK W ZESPOLE PODWORSKIM II POŁ. XIX W. teren o symbolu 94.RM.

3. Dla obiektów wymienionych w ust 3 (pkt od 1 do 3) ustala się:
1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech budynków i obiektów takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;
2) zakaz ocieplania budynków;
3) nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji elewacji obiektów;
4) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w fakturze i kolorystyce z uwzględnieniem charakteru i specyfiki formy obiektów zabytkowych;
5) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji historycznych otworów okiennych i drzwi zewnętrznych oraz zamiany istniejących otworów drzwi zewnętrznych na okienne oraz okiennych na drzwi zewnętrzne, dopuszcza się

przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej;

6) w przypadku rozbiórki, wymiany lub wykreślenia obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków (w sytuacji utraty historycznych wartości, po uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej obiektu oraz analizie jego stanu technicznego) nakazuje się odtworzenie obiektu wg parametrów budynku dotychczasowego;

wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania obiektu i chronione elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

4. Dla obiektów wymienionych w ust 3 (pkt od 4 do 5) ustala się:

1) przedmiotem ochrony jest: historyczna forma architektoniczna obiektów, historyczne materiały budowlane oraz kolorystyka obiektów;
2) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian elementów chronionych prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

5. Dla parku w zespole podworskim – ust 3 pkt 6 ustala się:

1) przedmiotem ochrony jest: starodrzew i elementy zieleni komponowanej, historyczne i naturalne ukształtowanie terenu wraz z elementami przyrodniczymi;
2) działania inwestycyjne w obrębie obszaru, w tym planowane zabiegi pielęgnacyjne, nasadzenia bądź zamiar wycięć drzewostanu prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

6. W obszarze planu wyznaczono obiekty o wartościach historyczno - kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy (w terenach o symbolach: 18.MU, 46.MU i 100.RM) dla których ustala się:

1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;
2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynku;
3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę obiektu wg parametrów zawartych w § 13 (w zakresie zgodnym z wymienionymi w § 6 ust. 7 pkt.1 przedmiotami ochrony);
4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji otworów okiennych i drzwi zewnętrznych oraz zamiany istniejących otworów drzwi zewnętrznych na okienne oraz okiennych na drzwi zewnętrzne;
5) w przypadku rozbiórki (w sytuacji utraty wartości historycznych, po uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej oraz analizie stanu technicznego) obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla lokalizacji nowych budynków zawarte w § 13.

7. W obszarze planu następujące elementy archeologiczne podlegają ochronie:

1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o własnej formie terenowej - grodziska średniowiecznego (zaznaczona odrębnym oznaczeniem na rysunku planu w obszarze terenów o symbolu 36.ZL i część 29.R) -ze względu na wysokie walory

naukowo-historyczne strefa zostaje przeznaczone do trwałego zachowania, a w jej obrębie nie dopuszcza się żadnych prac związanych a naruszaniem struktury gruntu i przekształcaniem formy topograficznej, w szczególności inwestycyjnych, rolnych, gospodarczych, w tym wybierania surowca. Obowiązuje zakaz karczunku oraz nowych nasadzeń, wszelkie samosieje należy regularnie usuwać. Gospodarka leśna musi być prowadzona bez używania sprzętu ciężkiego, dopuszcza się zrywkę jedynie w technice nasiębiernej. Dopuszcza się prowadzenie niezbędnych prac porządkowych i rewaloryzacyjnych oraz naukowo-badawczych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

2) dla pozostałych stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku planu) zlokalizowanych w obszarze terenów o symbolach:

   a) część 15.P i część 29.R,

   b) część 89.R,

   c) część terenów: 021.KDW, 72.UP, 001.KDGP, 67.UP, 69.P i 033.KDW,

   d) część terenów 81.RM, 80.U, 87.R, 91.R, 001.KDGP

obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Część terenu o symbolu 96.R oraz cały teren o symbolu 94.RM znajdują się w ustanowionej w planie strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko parkowego – dla całej strefy obowiązuje:

1) celem ochrony w tej strefie jest zachowanie historycznej struktury przestrzennej oraz charakteru zabudowy;

2) ochronie podlega: historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, rozplanowanie dróg, i placów, historyczne granice działek geodezyjnych, lokalizacja poszczególnych obiektów zabytkowych, architektoniczna forma zabudowy, gabaryty, kształty dachów, zasadnicza forma elewacji, historyczna zieleń komponowana – układ i skład gatunkowy zieleni, historyczne elementy zagospodarowania terenu tj. nawierzchnia (kamienny bruk), historyczne ogrodzenia etc.;

3) nakaz utrzymania zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego: placów i zieleni;

4) nakaz zachowania istniejącej zabudowy zabytkowej - oznaczonej na rysunku planu;

5) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej.

9. W obszarze planu występują lokalne miejsca kultu religijnego: małe obiekty sakralne – krzyż przydrożny oraz kapliczka, oznaczone na rysunku planu - ochronie podlega ich lokalizacja i forma.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: **KDGP, KDG,KDG/KDL, KDD, KDW**.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Dla gruntów leśnych o powierzchni 0,3695 ha uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – pismo nr WBG-OGR.7151.39.2017.AS z dnia 08 czerwca 2017 r.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku łączenia i podziału nieruchomości:
   1) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
      a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
      b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
      c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, w parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu wejścia w życie planu.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych;
   2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
   3) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
   4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej, po realizacji sieci ustanawia się obowiązek ich likwidacji i włączenia zabudowy do sieci;
   5) dla terenów oznaczonych symbolami P, UP, U zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów;
   6) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę; w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków:
   1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;

2) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

3) docelowo nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny system odprowadzenia ścieków:

   a) dla terenów o symbolach MU i UP (rysunki planu – załącznik nr 1 i 2 do uchwały)w sytuacji braku istniejącej kanalizacji sanitarnej, jedynie do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na ścieki - szamb usytuowanych na działce; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych,

   b) dla terenów o symbolach MU i UP (rysunki planu – załącznik nr 1 i 2 do uchwały) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

   c) dla pozostałych terenów w granicach planu dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na ścieki - szamb.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

   1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;

   2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez:

      a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu),

      b) stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych,

      c) wtórnego wykorzystania wód deszczowych;

   3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

   1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych;

   2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;

   3) dopuszcza się skablowanie istniejących linii 110kV i 15 kV oraz pozostałych, napowietrznych linii niskich napięć;

   4) dopuszcza się budowę lub wymianę napowietrznych linii energetycznych w formie linii napowietrznej lub kablowej;

   5) w obrębie pasów technologicznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:

      a) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej,

      b) dla lokalizacji obiektów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci,

      c) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi; na rysunku planu przedstawiony przebieg linii 110 kV i 15 kV jest przebiegiem orientacyjnym - należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację

słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięgi pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci;

6) wyznaczone pasy technologiczne nie obowiązują w sytuacji skablowania linii napowietrznych o napięciu 15.kV, w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 3m – po 1,5 m od osi linii;
7) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej przy granicy działki.

5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
   1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
   2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowej;
   3) wymagania w zakresie stref kontrolowanych dla planowanego gazociągu, w tym ograniczenia, dopuszczenia i zakazy zawarte są w przepisach odrębnych;
   4) w obszarze planu przewiduje się budowę nowej linii gazociągu wysokiego ciśnienia,orientacyjny przebieg planowanej sieci zaznaczono na rysunku planu, wskazany przebieg sieci może ulec zmianie po opracowaniu projektu trasy planowanej sieci.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy".
8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych zawartych w Ustawie o odpadach oraz zgodnie z przepisami lokalnymi.
9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.
10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu obiektów produkujących energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę krajową nr 20, relacji Gdańsk – Kościerzyna – Bytów w tym odcinek obwodnicy miasta Kościerzyna oraz drogi gminne.
2. Docelowo w obszarze planu przewidywana jest budowa inwestycji celu publicznego ponadlokalnego (orientacyjne linie rozgraniczające pasa drogowego zaznaczono na rysunku planu na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy):
   1) fragmentu północnego odcinka obwodnicy miasta Kościerzyna;
   2) fragmentu obwodnicy północnej w ciągu drogi krajowej nr 214;

   dotychczas nie przeprowadzono uzgodnień terminu realizacji tych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ani nie ustalono warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego; inwestycje nie zostały ujęte w zadaniach rządowych i zadaniach samorządu województwa.

3. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDGP), (KDG/KDL), (KDG), i (KDD), dróg wewnętrznych we własności gminnej (KDW) oraz pozostałych dróg wewnętrznych.
4. Dla dróg o symbolach:
    a) KDGP i KDG - zakaz lokalizacji nowych zjazdów, istniejące zjazdy utrzymuje się wyłącznie do obecnego zagospodarowania – w przypadku zmiany zagospodarowania zgodnie z zapisami planu obsługę komunikacyjną należy zapewnić w pierwszej kolejności z dróg niższych klas,
    b) KDG/KDL - zakaz lokalizacji nowych zjazdów do czasu zmiany klasy technicznej drogi na lokalną,
    c) dla pozostałych dróg dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane

    przy czym obsługę komunikacyjną terenów objętych sporządzanym planem należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas.
5. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:
    1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
    2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej (MNU):
        a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
        b) dla funkcji usługowej:
            – usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój noclegowy; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
            – gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
            – inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m^2powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
            – dodatkowo dla każdej usługi nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 pracowników;
    3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML): 1 miejsce parkingowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej;
    4) tereny zabudowy usługowej (U) i usługowej, obsługi komunikacji (U, KS):
        a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 1pokój noclegowy; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla pracowników,
        b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
        c) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m2powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
        d) dodatkowo dla każdej usługi nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 pracowników;
    5) tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (UP):
        a) dla funkcji usługowej:
            – gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
            – inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m2powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
            – dodatkowo dla każdej usługi nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,
        b) dla funkcji produkcyjnej:2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy, lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności;

6) tereny przeznaczone pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny (P): 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy, lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności;
7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R): 1 miejsce parkingowe/każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych, sprzętu leśnego – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego/leśnego;
8) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U, MU, UP i P a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
9) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-7, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

6. Wymagane ustaleniami ust. 5 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.
7. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 12.

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

1. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

   1) 30% - dla terenów o symbolach: część 04.MNU, 12.MNU, 37.ML, 38.U, część 46.MNU, 56.MNU, 59.ML, 60.ML,61.ML, 80.U, 79.MNU, 82.UP, 98.UP;

   2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Kościerzyna).

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 13.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.

1. **<u>Karta terenu nr 1:</u>**

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 01.MN – pow. ok. 0,46 ha,
b) 05.MN – pow. ok. 0,56 ha,
c) 06.MN – pow. ok. 0,28 ha,
d) 49.MN – pow. ok. 0,27 ha,

e) 50.MN – pow. ok. 0,10 ha,
f) 51.MN – pow. ok. 0,09 ha,
g) 58.MN – pow. ok. 1,43 ha,
h) 85.MN – pow. ok. 0,30 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
- budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym dla terenu 06.MN trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej –35%,
c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%,
d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,4,
e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800m^2,
f) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20, z wyjątkiem działek narożnych gdzie minimalna szerokość frontu wynosi 6m,
g) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 60 do 120 stopni.

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:
- maksymalną wysokość 12m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne),
- dachy dwuspadowe, symetryczne lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 50°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla budynków towarzyszących
- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 50° i/lub dachy płaski,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to

powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** przez część terenów przebiega linia 110kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4.

2. **Karta terenu nr 2 :**

1) **symbol i powierzchnia terenu:**
   a) 02.R – pow. ok. 1,17 ha,
   b) 29.R – pow. ok. 38,92 ha,
   c) 41.R – pow. ok. 0,12 ha,
   d) 42.R – pow. ok. 10,37 ha,
   e) 43.R – pow. ok. 2,68 ha,
   f) 86.R – pow. ok. 0,13 ha,
   g) 87.R – pow. ok. 6,46 ha,
   h) 89.R – pow. ok. 14,35 ha,
   i) 90.R – pow. ok. 3,88 ha,
   j) 91.R – pow. ok. 23,99 ha,
   k) 96.R – pow. ok. 21,73 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze**
   a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
      – tereny upraw polowych,
      – tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
      – dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych lub zabudowań związanych z gospodarką rolną, pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora – dla siedlisk dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch nowych budynków mieszkalnych w ramach jednego zespołu zabudowy zagrodowej oraz budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze, w tym dopuszcza się gospodarstwa hodowlane prowadzące chów i hodowlę zwierząt, z wyjątkiem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko,
      – dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, które nie wymagają posiadania areału gruntów rolnych, np. pasieka lub hodowla egzotycznych ptaków,
      – w terenie 29.R dopuszcza się lokalizację stawów hodowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą,
      – dopuszcza się lokalizację nowych budynków i budowli związanych z działalnością rybacką pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 1 ha gruntów zajętego wodami, na którym prowadzi działalność rybacką; dodatkowo wprowadza się ograniczenie ilości budynków tzw. rybaczówek do jednego na każde

10 ha akwenu wodnego, rybaczówka może być zlokalizowana zarówno na lądzie jak i na wodzie,

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym dla terenów 42.R, 43.R, 29.R, 89.R, 90.R, 91.R, 96.R i 87.R trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych na rysunku planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową – 20%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu związanego z zabudową – 35%,

d) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową – minimalnie 0, maksymalnie 0,6,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych - mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:

- maksymalna wysokość 9m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),
- geometria dachu: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla pozostałych budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą ustala się:

- maksymalna wysokość budynków 10m przy czym dla budowli rolniczych dopuszcza się maksymalnie 15m,
- geometria dachu: dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) przez część terenów przebiega linia 110 kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

b) przez część terenów przebiega linia 15 kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

c) przez część terenów przebiega planowany gazociąg wysokiego ciśnienia - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 6,

d) część terenu o symbolu 29.R znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Kościerska Huta 1- zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 1;

e) część terenów o symbolach 29.R, 87.R, 89.R i 91.R znajdują się w zasięgu stanowisk archeologicznych - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 2,

f) w terenie o symbolu 96.R znajduje się obiekt figurujący w Gminnej Ewidencji Zabytków - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4,

g) teren o symbolu 96.R znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust 8,

h) dla terenów o symbolach 02.R, 42.R, 87.R, 96.R, 91.R, 90.R obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż dróg o symbolach KDG i KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED;

3. <u>Karta terenu nr 3:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 03.MNU – pow. ok. 1,15 ha,

b) 08.MNU – pow. ok. 0,14 ha,

c) 18.MNU – pow. ok. 0,62 ha,

d) 23.MNU – pow. ok. 0,39 ha,

e) 26.MNU – pow. ok. 0,46 ha,

f) 46.MNU – pow. ok. 2,12 ha,

g) 53.MNU – pow. ok. 1,31 ha,

h) 57.MNU – pow. ok. 0,60 ha,

i) 66.MNU – pow. ok. 0,58 ha,

j) 68.MNU – pow. ok. 0,65 ha,

k) 70.MNU – pow. ok. 0,27 ha,

l) 71.MNU – pow. ok. 0,71 ha,

m) 75.MNU – pow. ok. 0,48 ha,

n) 77.MNU – pow. ok. 0,22 ha,

o) 79.MNU – pow. ok. 2,62 ha,

p) 101.MNU – pow. ok. 0,90 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne,
- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
- dopuszcza się kontynuację gospodarki rolnej w ramach zabudowy zagrodowej istniejącej w dniu uchwalenia planu, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych drobiu, trzody chlewnej i zwierząt futerkowych,
- budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza,
- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia,

c) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym dla terenów 46.MNU, 53.MNU, 71.MNU, 75.MNU, 79.MNU i 101.MNU trwale i okresowo wypełnionych

wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,

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

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000m^2,

f) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20m, z wyjątkiem działek narożnych gdzie minimalna szerokość frontu wynosi 6m,

g) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalną wysokość 12m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne),
- dachy dwuspadowe symetryczne i/lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45° i/lub dachy płaskie dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla budynków towarzyszących

- dla budowli rolniczych maksymalnie 12m, dla pozostałych budynków i budowli maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne i/lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45° i/lub dachy płaskie,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, chyba że zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków § 6 stanowią inaczej,

d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- w terenie o symbolu 53.MNU znajduje się obiekt figurujący w Gminnej Ewidencji Zabytków - chroniony ustaleniami planu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,3,
- w terenie o symbolu 46.MNU znajduje się istniejący pomnik przyrody – zasady ochrony zgodnie z § 5 pkt 1,
- w terenie o symbolu 46.MNU znajduje się lokalne miejsce kultu religijnego – krzyż przydrożny – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust 9,
- w terenach o symbolach 18.MNU i 46.MNU znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust 6,
- dla terenów o symbolach 18.MNU, 23.MNU, 46.MNU, 66.MNU, 70.MNU, 71.MNU, 75.MNU, 77.MNU i 101.MNU obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż dróg o symbolach

KDG/KDL, KDG i KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED przy czym dla terenów o symbolach 18.MNU, 23.MNU i 75.MNU, zlokalizowanych przy terenie o symbolu KDG/KDL zakaz obowiązuje jedynie do czasu zmiany klasy drogi na dojazdową.

4. <u>Karta terenu nr 4:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 04.MNU – pow. ok. 5,66 ha,

b) 12.MNU – pow. ok. 2,93 ha,

c) 54.MNU – pow. ok. 0,72 ha,

d) 55.MNU – pow. ok. 1,42 ha,

e) 56.MNU – pow. ok. 1,86 ha,

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne,
- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
- budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza,
- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia,

c) nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym dla terenów 04.MNU i 12.MNU trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej –40%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,

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

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000m^2,

f) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20m, z wyjątkiem działek narożnych gdzie minimalna szerokość frontu wynosi 6m,

g) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 80 do 100 stopni;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalną wysokość 12m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne),
- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45° i/lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.
- budynek sytuowany kalenicą główną równolegle do dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) dla budynków towarzyszących

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45° i/lub dachy płaskie,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,

d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) przez część terenów przebiega linia 15 kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

b) dla terenów o symbolach 04.MNU, 12.MNU, 54.MNU i 101.MNU obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż dróg o symbolach KDG/KDD i KDGP obiektów budowalnych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m. in. typu LED,

c) dla terenów o symbolach 04.MNU, 12.MNU, 55.MNU, 56.MNU – na rysunku planu oznaczono orientacyjny (nieobowiązujący) podział terenu na działki budowlane zgodny z ustaleniami planu dla wybranych terenów lub części niezabudowanych terenów – oznaczenie ma charakter informacyjny – nie jest ustaleniem planu.

5. <u>Karta terenu nr 5:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 07.UP – pow. ok. 0,56 ha,
b) 13.UP – pow. ok. 1,38 ha,
c) 14.UP – pow. ok. 1,40 ha,
d) 19.UP – pow. ok. 1,35 ha,
e) 20.UP – pow. ok. 0,62 ha,
f) 22.UP – pow. ok. 0,43 ha,
g) 24.UP – pow. ok. 0,95 ha,
h) 52.UP – pow. ok. 0,13 ha,
i) 82.UP – pow. ok. 0,97 ha,
j) 98.UP – pow. ok. 3,73 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki usługowe,
- dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkań, lokali mieszkalnych towarzyszących podstawowej funkcji terenu – 1 obiekt, lokal lub mieszkanie dla jednej wyodrębnionej usługi/produkcji – warunkiem lokalizacji budynku mieszkalnego, mieszkania lub lokalu mieszkalnego jest wcześniejsze wybudowanie funkcji usługowo – produkcyjnej lub realizacja funkcji usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowej równolegle,
- budynki przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty magazynowe i rzemiosło,
- zbiorniki przemysłowe,
- stacje paliw,
- place składowe, place postojowe,
- dopuszcza się łączenie obiektów usługowych i przemysłowych,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa nie związana z funkcją produkcyjno – usługową,
- usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku,
- lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym dla terenu 14.UP trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie do zachowania i ochrony,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – dla terenu o symbolu 82.UP - 45%, dla pozostałych terenów 50%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – dla terenu o symbolu 82.UP - 20%, dla pozostałych terenów 10%,

d) intensywność zabudowy – dla terenu o symbolu 82.UP - minimalnie 0, maksymalnie 1,8, dla pozostałych terenów maksymalnie 2,0,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej –4000m^2,

f) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkalnych związanych z podstawową funkcją terenu maksymalna wysokość 12m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne) oraz dachy dwuspadowe symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°,

dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla pozostałych budynków i budowli:
   - maksymalna wysokość 12m przy czymdopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 20m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,
   - dachy płaskie i/lub dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,

d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) dla terenów o symbolach 24.UP, 20.UP, 14.UP obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż dróg o symbolach KDG/KDL i KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED przy czym dla terenów o symbolach 20.UP i 24.UP, zlokalizowanych przy terenie o symbolu KDG/KDL zakaz obowiązuje jedynie do czasu zmiany klasy drogi na lokalną.

b) przez część terenu o symbolu 98.UP przebiega linia 110 kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

c) przez część terenu o symbolu 98.UP przebiega linia 15 kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

6. <u>Karta terenu nr 6:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 67.UP – pow. ok. 2,31 ha,
b) 72.UP – pow. ok. 0,95 ha,
c) 73.UP – pow. ok. 1,66 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
   - budynki usługowe,
   - dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkań, lokali mieszkalnych towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
   - budynki przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty magazynowe i rzemiosło,
   - zbiorniki przemysłowe,
   - stacje paliw,
   - place składowe, place postojowe,

- dopuszcza się łączenie obiektów usługowych i przemysłowych,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku,
- lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym dla terenów 67.UP i 72.UP trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 20%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 2,0,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000m^2,

f) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych związanych z podstawową funkcją terenu maksymalna wysokość 12m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne) oraz dachy dwuspadowe symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla pozostałych budynków i budowli:

- maksymalna wysokość 12m przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 20m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,
- dachy płaskie i/lub dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°,dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,

d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**
   a) część terenów o symbolach 67.UP i 72.UP znajduje się w zasięgu stanowisk archeologicznych - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 2,
   b) dla terenów obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż drogi o symbolu KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED.

7. <u>Karta terenu nr 7:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu:
   a) 09.P – pow. ok. 1,65 ha,
   b) 10.P – pow. ok. 2,45 ha,
   c) 11.P – pow. ok. 5,56 ha,
   d) 15.P – pow. ok. 1,37 ha,
   e) 16.P – pow. ok. 1,47 ha,
   f) 17.P – pow. ok. 5,40 ha,
   g) 21.P – pow. ok. 0,97 ha,
   h) 25.P – pow. ok. 8,39 ha,
   i) 27.P – pow. ok. 2,86 ha,
   j) 62.P – pow. ok. 0,48 ha,
   k) 63.P – pow. ok. 3,91 ha,
   l) 74.P – pow. ok. 4,54 ha,
   m) 76.P – pow. ok. 5,36 ha,
   n) 78.P – pow. ok. 6,67 ha,
   o) 95.P – pow. ok. 0,97 ha,
   p) 99.P – pow. ok. 4,67 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
   a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
   - budynki i obiekty przemysłowe, produkcyjne, magazynowe i składowe,
   - usługi z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji, handlu hurtowego, logistyki oraz budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej
   - rzemiosło,
   - zbiorniki przemysłowe,
   - stacje paliw,
   - place składowe, place postojowe,
   - budynki towarzyszące,

   b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
   - zabudowa mieszkaniowa, lokale mieszkalne, mieszkania,
   - usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku,
   - lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym dla terenów: 10.P, 21.P, 74.P, 76.P, 78.P trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 10%,

d) intensywność zabudowy – 3,0,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000m^2,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość 15m przy czymdopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,

b) nie ustala się geometrii dachu,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,

d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

c) przez część terenów przebiega linia 110 kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

d) przez część terenów przebiega linia 15 kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

e) przez część terenów przebiega planowany gazociąg wysokiego ciśnienia - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 6,

f) wzdłuż granic z terenami gdzie dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej (tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowo-produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych i zabudowy zagrodowej – siedlisk rolniczych) należy wprowadzić pas urządzonej zieleni izolacyjno – krajobrazowej o szerokości minimum 10 m,

g) część terenów o symbolach 15.P, 69.P znajdują się w zasięgu stanowisk archeologicznych - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 2,

h) dla terenów o symbolach 16.P, 17.P, 21.P, 25.P, 69.P, 74.P, 76.P, 78.P obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż dróg o symbolach KDG/KDD i KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED przy czym dla terenów o symbolach 21.P, 25.P, 74.P i 78.P zlokalizowanych przy terenie o symbolu KDG/KDD zakaz obowiązuje jedynie do czasu zmiany klasy drogi na dojazdową,

i) w terenach o symbolach 09.P, 10.P, 11.P, 17.P, 21.P, 27.P, 63.P, 74.P, 76.P, 78.P w miejscach oznaczonych na rysunku planu należy urządzić pas zieleni izolacyjnej.

8. <u>Karta terenu nr 8:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu:
   a) 64.P – pow. ok. 2,29 ha,
   b) 69.P – pow. ok. 2,58 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki i obiekty przemysłowe, produkcyjne, magazynowe i składowe,
- usługi z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji, handlu hurtowego, logistyki oraz budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,
- zbiorniki przemysłowe,
- stacje paliw,
- stacje diagnostyczne,
- warsztaty samochodowe,
- myjnie samochodowe,
- place składowe, place postojowe,
- rzemiosło w tym rzemiosło usługowe i produkcyjne,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej, np. silosy, kosze zasypowe, taśmociągi itp.,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa, lokale mieszkalne, mieszkania,
- usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku,
- lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 10%,

d) intensywność zabudowy – 3,0,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000m^2,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość 15m przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25m na powierzchni budynku/budowli nie

przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,

b) nie ustala się geometrii dachu,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,

d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: nie dotyczy.

9. <u>Karta terenu nr 9:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 28.RM – pow. ok. 0,29 ha,

b) 81.RM – pow. ok. 0,28 ha,

c) 83.RM– pow. ok. 0,15 ha,

d) 84.RM – pow. ok. 0,56 ha,

e) 88.RM – pow. ok. 0,82 ha,

f) 92.RM – pow. ok. 1,09 ha,

g) 93.RM – pow. ok. 0,88 ha,

h) 94.RM – pow. ok. 0,86 ha,

i) 97.RM – pow. ok. 1,46 ha,

j) 100.RM – pow. ok. 0,68 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),
- zabudowa zagrodowa w tym budynki mieszkalne jednorodzinne (przy czym dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch nowych budynków mieszkalnych w ramach jednego zespołu zabudowy zagrodowej na wydzielonym terenie przeznaczonym pod zabudowę),
- dopuszcza się gospodarstwa hodowlane prowadzące chów i hodowlę zwierząt, z wyjątkiem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko,
- budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze;
- ogrody, sady przydomowe, uprawy szklarniowe;

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej,

– lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym dla terenów 92.RM i 88.RM trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową –20%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 35%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,8,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych - mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:

– maksymalna wysokość 10m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),

– dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45° przy czym dla terenu o symbolu 94.RM dopuszcza się jedynie dach dwuspadowy symetryczny - dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla pozostałych budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą ustala się:

– maksymalna wysokość budynków 12m,

– maksymalna wysokość budowli rolniczych 15m,

– dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°;

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, chyba że zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków§ 6 stanowią inaczej,

d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) przez część terenów przebiega linia 110 kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

b) przez część terenów przebiega linia 15 kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

c) w terenie o symbolu 94.RM znajdują się obiekty i obszaryfigurujący w Gminnej Ewidencji Zabytków - chronione ustaleniami planu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,3,4,5,

d) w terenie o symbolu 94.RM znajduje się lokalne miejsce kultu religijnego - zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 9,
e) w terenie o symbolu 100.RM znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust 6,
f) teren o symbolu 94.RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust 8,
g) część terenu o symbolu 81.RM znajduje się w zasięgu stanowisk archeologicznych - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 2,
h) dla terenów o symbolach 81.RM i 92.RM obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż drogi o symbolu KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED.

10. <u>Karta terenu nr 10:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu:
a) 30.ZL – pow. ok. 0,17 ha,
b) 31.ZL – pow. ok. 2,33 ha,
c) 34.ZL – pow. ok. 0,51 ha,
d) 35.ZL – pow. ok. 0,13ha,
e) 36.ZL – pow. ok. 1,49 ha,
f) 40.ZL – pow. ok. 1,06 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZL– lasy:
a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
– lasy,
– dopuszcza się lokalizację zabudowań związanych z gospodarką leśną, pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora,
– drogi w gruntach leśnych,
b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
– budynki i obiekty nie związane z prowadzeniem gospodarki leśnej;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) dla terenu leśnego zabudowanego:
– maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 25%,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 35%,
– intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 0,75,
b) dla terenu upraw leśnych:
– sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
– wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

4) zasady kształtowania zabudowy:
a) dla obiektów związanych z gospodarką leśną ustala się:
– maksymalną wysokość 9m,

- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** część terenu o symbolu 36.ZL znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Kościerska Huta 1- zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust.7 pkt 1;

11. <u>Karta terenu nr 11:</u>

1) **symbol i powierzchnia terenu:**
   a) 32.WS – pow. ok. 6,18 ha,
   b) 33.WS – pow. ok. 0,19 ha,
   c) 39.WS – pow. ok. 3,09 ha;
2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.**
   a) dopuszczalne formy zagospodarowania:
      - dopuszcza się lokalizację nowych budynków i budowli związanych z działalnością rybacką pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 1 ha gruntów zajętego wodami, na którym prowadzi działalność rybacką; dodatkowo wprowadza się ograniczenie ilości budynków tzw. rybaczówek do jednego na każde 10 ha akwenu wodnego, rybaczówka może być zlokalizowana zarówno na lądzie jak i na wodzie
      - obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
      - lokalizacja urządzeń wodnych związanych z infrastruktura turystyczną - pomostów,
      - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      - lokalizacja odcinków dróg – przejazdów.
3) **zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:** maksymalna powierzchnia zabudowy 120m^2;
4) **zasady kształtowania zabudowy:** - maksymalna wysokość 12m, dach dwuspadowy, symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.;
5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** nie dotyczy.

12. <u>Karta terenu nr 12:</u>

1) **symbol i powierzchnia terenu:**
   a) 37.ML – pow. ok. 0,45 ha,
   b) 59.ML – pow. ok. 1,06 ha,
   c) 60.ML – pow. ok. 5,72 ha,
   d) 61.ML – pow. ok. 1,51 ha;
2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
   - budynki główne - budynki rekreacji indywidualnej - letniskowe,
   - budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: zabudowa mieszkaniowa;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej –15%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,5,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800m^2;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:
   - maksymalną wysokość 8m,
   - dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
   - budynki główne należy sytuować od frontu działki budowlanej, budynki towarzyszące – od tyłu,
   - budynki główne należy sytuować kalenicą równolegle do frontowej granicy działki,

b) dla budynków towarzyszących
   - maksymalna wysokość 5 m,
   - dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°i/ lub dachy płaskie,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,

d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) przez część terenów przebiega linia 15 kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

b) przez część terenów przebiega planowany gazociąg wysokiego ciśnienia - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 6,

c) dla terenu o symbolu 37.ML obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż drogi o symbolu KDG obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED.

13. <u>Karta terenu nr 13:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu: 38.U – pow. ok. 1,24 ha,

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – usługowe w tym budynki handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
- budynki mieszkalne, mieszkania/lokale mieszkalne towarzyszące podstawowej funkcji terenu,
- budynki towarzyszące;

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,2,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: min. 2000m^2 ,

f) szerokość frontu nowo wydzielonych działek:– min. 30 m,

g) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalną wysokość 10m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),
- dachy dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej od 25^0 do 55°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- budynek sytuować należy kalenicą główną równolegle do frontu działki,

b) dla budynków towarzyszących

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°lub dachy płaskie;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) przez część terenu przebiega linia 15kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

b) dla terenu obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż drogi o symbolu KDG obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED.

14. Karta terenu nr 14:

1) **symbol i powierzchnia terenu:**

a) 45.U – pow. ok. 0,09 ha,

b) 47.U – pow. ok. 0,05 ha,

c) 48.U – pow. ok. 0,12 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – usługowe w szczególności budynki handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej,
- zakłady mechaniczne, stolarskie, rzemiosło,
- budynki mieszkalne, mieszkania/lokale mieszkalne towarzyszące podstawowej funkcji terenu,
- budynki towarzyszące;

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia;

3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 50%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 5%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 2,0;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalna wysokość 12m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne),
- dachy dwuspadowe symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45° i/lub dachy płaski, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla budynków towarzyszących

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy płaskie, dachy strome, dwuspadowe, symetryczne i/lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°lub dachy płaskie;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** dla terenu o symbolu 45.U obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż dróg o symbolach KDG/KDD i KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m in. typu LED,

15. <u>Karta terenu nr 15:</u>

1) **symbol i powierzchnia terenu:** 80.U – pow. ok. 2,42 ha,
2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej.**
   a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
      - budynki główne – usługowe w tym budynki handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, administracji publicznej, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
      - dopuszcza się lokalizację usług powodujących uciążliwość dla otoczenia,
      - budynki mieszkalne, mieszkania/lokale mieszkalne towarzyszące podstawowej funkcji terenu,
      - budynki towarzyszące,

   b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
      - usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia,
      - usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;

3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**
   a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 45%,
   c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
   d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,8,
   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: min. 4000m^2;
4) **zasady kształtowania zabudowy:**
   a) maksymalna wysokość budynków: 12m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne),
   b) dachy dwuspadowe, symetryczny i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 45^0 i/lub dachy płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.;
5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**
   a) przez część terenu przebiega linia 14kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,
   b) część terenu znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 2,

c) dla terenu oznaczono orientacyjny (nieobowiązujący) przebieg drogi wewnętrznej – oznaczenie ma charakter informacyjny – nie jest ustaleniem planu,
c) dla terenu obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż drogi o symbolu KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED.

16. <u>Karta terenu nr 16:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu: 65.U,KS – pow. ok. 0,57 ha,

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U,KS – tereny zabudowy usługowej – obsługi komunikacji.

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- budynki główne – usługowe w tym stacje paliw, stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa
- dopuszcza się lokalizację usług powodujących uciążliwość dla otoczenia,
- budynki towarzyszące;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%,
c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 2,4,
e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: min. 2000m^2;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków oraz budowli: 15m,;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) przez część terenów przebiega planowany gazociąg wysokiego ciśnienia - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 6,
b) dla terenu obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż drogi o symbolu KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED.

17. <u>Karta terenu nr 17:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu: 44.ZP – pow. ok. 1,42 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZP – tereny zieleni urządzonej.

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- parki, skwery, zieleńce o funkcji przestrzeni publicznej,
- zieleń naturalna i komponowana,
- zadrzewienia i zakrzaczenia,
- ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
- obiekty budowlane służące rekreacji,
- obiekty tymczasowe,

- parkingi o zielonej nawierzchni,
- obiekty i tereny sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne itp.,
- obiekty i budynki o charakterze publicznym;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 10%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 70%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,3;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków: 7m,

b) dachy dwuspadowe symetryczne i/lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 45^0, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: nie dotyczy.

§ 13.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.

1. Karta terenów nr 1:

1) oznaczenie identyfikacyjne: 001.KDGP;

2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga główna ruchu przyspieszonego;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) przekrój 2x1 -ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego,

b) szerokość opaski środkowej – 1.5m,

c) szerokość opaski zewnętrznej – 2×0.5m,

d) szerokość poboczy gruntowych – min. 2×1.0m,

e) kategoria ruchu – KR4,

f) obciążenie – 115 kN/oś,

g) skrzyżowania bezkolizyjne, w obrębie węzłów: dwie jezdnie rozdzielone pasem rozdziału min 3.00 m, docelowo przekrój 2x2

h) wyposażenie: obiekty mostowe, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna, przejścia dla zwierząt, przepusty ekologiczne wraz z ogrodzeniem ochronno-naprowadzającym, szczelny system odprowadzenia wód opadowych, zespoły podczyszczające wody opadowe z jezdni, zbiorniki retencyjne i infiltracyjne.

i) drogi lokalne i dojazdowe – parametry wg przepisów odrębnych,

j) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

k) nie dopuszcza się ruchu pieszego i rowerowego w ciągu drogi,

l) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w miejscach wyznaczonych – miejsca obsługi pasażerów (MOP), nie określa się wskaźników miejsc postojowych,

m) zakaz budowy nowych zjazdów,

n) część terenu znajduje się w zasięgu stanowisk archeologicznych - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 2,

2. Karta terenów nr 2:

1) oznaczenie identyfikacyjne: 003.KDG;

2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga główna;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) 1/2 -ulice klasy głównej, jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz budowy nowych zjazdów.

3. Karta terenów nr 3:

1) oznaczenie identyfikacyjne: 002.KDG/KDL;

2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: do czasu realizacji obwodnicy Kościerzyny - droga główna/ docelowo - po jej zrealizowaniu i zmianie zarządcy drogi – droga lokalna;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) 1/2 – do czasu realizacji obwodnicy ulice klasy głównej – docelowo - po jej zrealizowaniu i zmianie zarządcy drogi – klasy lokalnej,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) do czasu zmiany klasy drogi na dojazdową obowiązuje zakaz budowania nowych zjazdów, dla docelowej klasy drogi - lokalnej dopuszcza się budowę nowych zjazdów,

e) dla drogi docelowej – klasy lokalnej dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz nakazuje się wyposażenie drogi w min jednostronny chodnik.

4. Karta terenów nr 4:

1) oznaczenie identyfikacyjne: 005.KDD, 008.KDD, 014.KDD, 015.KDD, 017.KDD, 020.KDD, 023.KDD, 025.KDD, 027.KDD;

2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna; drogi dojazdowe;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

a) 1/2 -ulice jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego i rowerowego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni,

d) przez część terenu przebiega linia 110 kV i 15kV— zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

e) dla terenów o symbolach 014.KDD, 015.KDD, 019.KDD, 020.KDD, 023.KDD, 025.KDD, , 008.KDD, 005.KDD i 027.KDD obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż dróg o symbolach KDG/KDD, KDG i KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED przy czym dla terenu o symbolu 014.KDD w części zlokalizowanej przy terenie o symbolu KDG/KDD zakaz obowiązuje jedynie do czasu zmiany klasy drogi na dojazdową.

5. Karta terenów nr 6:

1) oznaczenie identyfikacyjne: 004.KDW, 006.KDW, 007.KDW, 009.KDW, 010.KDW, 011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 016.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 021.KDW,022.KDW, 024.KDW, 026.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 035.KDW;

2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:

a) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych,

b) klasyfikacja techniczna; drogi wewnętrzne;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

a) 1/2 -ulice jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego tzw. ciąg pieszo jezdny,

d) przez część terenów przebiega linia 110 kV i 15kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

e) przez część terenów przebiega planowany gazociąg wysokiego ciśnienia - zasady ochrony zgodnie z § 10 ust. 6,

f) dla terenów o symbolach 019.KDW, 021.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 035.KDW, 013.KDW, 011.KDW, 028.KDW i 026.KDW obowiązuje zakaz lokalizacja wzdłuż dróg o symbolach KDG/KDL, KDG i KDGP obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz)m in. typu LED przy czym dla terenów o symbolach 019.KDW i 020.KDW w części zlokalizowanej przy terenie o symbolu KDG/KDL zakaz obowiązuje jedynie do czasu zmiany klasy drogi na dojazdową,

g) część terenów o symbolach 021.KDW i 033.KDW znajdują się w zasięgu stanowisk archeologicznych - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 2.

§ 15.

Przepisy przejściowe i końcowe.

Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kościerska Huta – Uchwała nr VII/48/07 z dnia 06 czerwca 2007 roku - Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 128 Poz. 2304.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek Nr: 195, 61/7, cz. dz. 65/4, dz. 42, 46/2 w Kościerskiej Hucie – Uchwała nr V/180/97 z dnia 14 sierpnia 1997 roku Dz.Urz.Woj.Gd.Nr 7 Poz. 28.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty wsi Kościerska Huta części działek geodezyjnych nr 89/2 i 89/3, działka geodezyjna nr 196, część działki geodezyjnej nr 73/10, część działki geodezyjnej nr 67/1, działka geodezyjna nr 61/7 – Uchwała nr VI/84/2003 z dnia 26 września 2003 roku - Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 12 Poz. 229.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wsi Kościerska Huta działka geodezyjna nr 57/8 – Uchwała nr VI/90/2003 z dnia 26 września 2003 roku - Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 46 Poz. 898.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr: 75/22 i 75/23 położonych w obrębie ewidencyjnym Kościerska Huta – Uchwała nr V/68/15 z dnia 30 czerwca 2015 roku - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r., poz. 2703.

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna.

§ 17.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych Gminy.

……

Przewodniczący Rady Gminy Kościerzyna