



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 lutego 2017 r.

Poz. 637

UCHWAŁA NR XIII/214/16 RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek geod. 254/3, 273, 256/2, 257, 256/3, 256/1 oraz część działek geod. 249, 274, 246/1, 233/2 w obrębie Grzybowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Kościerzyna po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kościerzyna, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grzybowo przyjętego uchwałą Rady Gminy Kościerzyna Nr X/69/07 z dnia 14 września 2007 r. (Dz.U. Woj. Pom. z 2007 r. Nr 148 poz. 2786) dla działek geod. 254/3, 273, 256/2, 257, 256/3, 256/1 oraz część działek geod. 249, 274, 246/1, 233/2 w obrębie Grzybowo, zwaną dalej „planem”.

2. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr III/37/2015 z dnia 16 kwietnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar działek geod. 254/3, 273, 256/2, 257, 256/3, 256/1 oraz część działek geod. 249, 274, 246/1, 233/2 w obrębie Grzybowo.

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania i zawartość planu

§ 2. Integralne części uchwały:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dotyczą nowej zabudowy lokalizowanej na terenach niezabudowanych.

2. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scaleń, podziałów, minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek i powierzchni nieruchomości, dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, energetyki, urządzeń wodnych, budowli, dróg, ciągów pieszych, terenów publicznych, zieleni, zabudowy grupowej, obiektów usługowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się podziały, scalenia nieruchomości, regulacje granic, rozgraniczenia, wydzielenie nieruchomości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, dróg, terenów publicznych, obiektów usługowych, urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Określone w planie kąty nachylenia połąci i wskaźniki geometrii dachu nie dotyczą, jeżeli nie wynika to z zapisów planu, istniejących i projektowanych obiektów dobudowanych, tymczasowych, małej architektury, połąci dachów mansardowych, jednospadowych, pulpitowych, stropodachów, naczółków, lukarn, ryzalitów, facjat, zadaszenia wejść, ganków, garaży, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z gospodarką rolną, wiat, magazynów, zabudowy przy granicy działki, instalacji i urządzeń, obiektów i budowli sportu i rekreacji, urządzeń wodnych, gospodarki komunalnej.

5. Nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy dla dopuszczonych ustaleniami planu obiektów budowlanych i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, obiektów energetyki, sieci technicznych, instalacji i urządzeń technicznych, małej architektury, budowli rolniczych, sportowych, urządzeń wodnych, budowli obronnych, ochronnych, części budowlanych urządzeń technicznych, obiektów produkcyjnych, obiektów zaopatrzenia w wodę.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **geometria dachu nawiązująca do zabudowy historycznej i tradycji budowlanej regionu** - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy wysoki o nachyleniu połąci do 45 stopni lub dach dwuspadowy o nachyleniu połąci 12 do 25 stopni, założony na wysokiej ścianie kolankowej;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m. oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 3) **obiektych usługowych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale wykorzystywane dla funkcji usług, w tym lokale użytkowe, budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, biura, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia na pobyt okresowy, czasowy i stały ludzi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym, fakultatywnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące na określonym obszarze lub będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
- 6) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu wykonaną na mapie w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) **teren** - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kościerzyna w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

§ 5. Rysunek planu ustala:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granice opracowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i numerem wyróżniającym;
- 4) linie zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

- 2) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rybackich-oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 4) zabudowy usługowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) wód powierzchniowych śródlądowych, rzek, jezior, stawów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) zieleni objętej formami ochrony przyrody - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 7) zieleni urządzonej- oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 8) dróg wewnętrznych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. Elementy i cechy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) historyczny zespół ruralistyczny;
- 2) historyczne zagospodarowanie miejscowości, sposób zabudowy poszczególnych parcel, historyczne linie zabudowy i sytuowanie obiektów względem drogi;
- 3) ustanowione obszarowe formy ochrony przyrody: tereny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009, Obszaru Natura 2000 - „Jeziora Wdzydzkie” PLH 220034;
- 4) tereny wód powierzchniowych, trwałe użytki zielone, naturalne zbiorowiska roślinne, torfowiska, tereny bagienne, obszary wodnoblotne;
- 5) sieci połączeń przyrodniczych stanowiące korytarze ekologiczne.

§ 8. 1. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) budowa urządzeń wodnych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych ze szlakiem wodnym;
- 2) wydzielenie i przeznaczenie terenów na cele związane z realizacją obiektów inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości, porządku, urządzeń sanitarnych, edukacji, kultury, kultury fizycznej;
- 3) obiekty obsługi sportów wodnych, turystyki;
- 4) place i miejsca postojowe w przestrzeni publicznej, trasy i ścieżki rowerowe;
- 5) projektowana zabudowa usługowa;
- 6) zespoły małej architektury;
- 7) dostęp do wód publicznych,
- 8) wykorzystanie wód powierzchniowych, zbiorników wodnych, lasów dla celów rekreacyjnych, turystyki, sportu, edukacyjnych;
- 9) tereny zieleni urządzonej;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, oświetlenie miejsc publicznych;
- 11) zaopatrzenie w energię, zagospodarowanie źródeł energii odnawialnej, biomasy, biogazu, wodnej, geotermicznej, geotermalnej, energii wiatru, energii słonecznej.

2. Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji na terenie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009, Obszaru Natura 2000 „Jeziora Wdzydzkie” PLH 220034 określają przepisy odrębne;

- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej powinien być ograniczony do granic obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) na terenach zainwestowanych wskazane jest lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, w tym sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych, sanitarnych, deszczowych jako doziemnych, w wydzielonych pasach technicznych, w liniach rozgraniczających dróg i innych ciągów komunikacyjnych;
- 4) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, brak linii zabudowy oznacza ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do drogi (w odniesieniu do jej klasy technicznej), ściany lasu, wód powierzchniowych, zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, odbiegającej od kolorów w obiektach historycznych;
- 6) do nasad należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów ograniczających odpływ wody;
- 8) należy zapewnić minimum 1,5 m strefę swobodnego dostępu do wód publicznych;
- 9) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu rowów i wód publicznych;
- 10) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 11) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji (rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do doprowadzenia urządzeń melioracyjnych na terenie budowy do pełnej sprawności;
- 12) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące (w tym typu LED);
- 13) tereny zainwestowania należy uzbrajać równolegle w sieć kanalizacji wodociągowej i sanitarnej, indywidualne rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej można stosować na terenach zabudowy pozbawionych możliwości włączenia do sieci;
- 14) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, składów odpadów, substancji niebezpiecznych, obiektów i urządzeń przetwarzania odpadów;
- 15) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wód publicznych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej, rybackiej, bezpieczeństwu powszechnemu i obronności, turystyce wodnej, sportu i rekreacji, dopuszczonych ustaleniami planu;
- 16) zakazy zabudowy i ograniczenia zagospodarowania terenów wynikające z ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kościerzyna: dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk o dwa nowe budynki mieszkalne; dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych lub zabudowań związanych z gospodarką leśną, pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych lub odpowiednio gruntów leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora; dopuszcza się lokalizację nowych zabudowań związanych z działalnością rybacką pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 1 ha gruntów zajętego wodami, na którym prowadzi działalność rybacką; ograniczenie ilości budynków tzw. rybaczówek do jednego na każde 10 ha akwenu wodnego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) ochronę akustyczną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę czynną ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę wód powierzchniowych;

- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, przeciwsuwiskowej, racjonalna gospodarka wodna, rybacka, inwestycje celu publicznego;
- 4) zachowanie i utrwalenie sieci połączeń przyrodniczych stanowiących korytarze ekologiczne;
- 5) ochronę i pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, wodno-błotnych, oczek wodnych, ekosystemów wodnych, leśnych, naturalnych zbiorowisk roślinnych, torfowisk;
- 6) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności gospodarczej;
- 7) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
- 8) zachowanie stref ochronnych przy brzegach zbiorników wodnych i cieków zagospodarowanych trwałą zielenią;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 10) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 11) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, systemów retencji, obiektów energetyki, studni, stawów, rowów melioracyjnych, wykorzystanie wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących, modernizowanych i nowoprojektowanych;
- 2) w odniesieniu do nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, wysokości, kształtu i proporcji bryły, kierunku kalenicy, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachu, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, sposobów opracowania elewacji, materiałów budowlanych;
- 3) w budynkach istniejących i projektowanych należy stosować kolory zbliżone do naturalnych, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych;
- 4) w obiektach adaptowanych, remontowanych, przebudowywanych, w nowej zabudowie należy stosować materiały budowlane nawiązujące do stosowanych w zabudowie historycznej i zabytkowej, np. cegła, kamień, tynki o fakturze tynków tradycyjnych, drewno, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni i brązu lub materiały o podobnym wyglądzie (dachówkopodobne). Dopuszcza się pokrycia dachów w odcieniach grafitowych;
- 5) lokalizację nowej zabudowy należy wyznaczać z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania miejscowości, sposobu zabudowy poszczególnych parcel, w sposób wynikający z lokalnych uwarunkowań przestrzennych, dostosowując do historycznych linii zabudowy i sytuowania obiektów względem drogi;
- 6) zabudowę siedliskową należy projektować w nawiązaniu tradycyjnej zabudowy siedliskowej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
- 7) ochronę naturalnego i kulturowego ukształtowania terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 11.1. Obszar objęty planem stref znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi.

2. Obiekt zabytkowy wpisany do ewidencji zabytków: zabytkowy młyn, prądnica z dawnego młyna I ćw. XX w.

3. Ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej zespołu młyńsko-ruralistycznego:

- 1) zasięg strefy określa rysunek planu;
- 2) obowiązuje zachowanie i kontynuacja historycznych układów zabudowy;

- 3) ochronie podlegają: zasadniczy układ drogowy, zielen wysoka związana z historycznymi siedliskami, forma i gabaryty architektury miejscowej i tradycyjnej, sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków, skala zabudowy, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka dachów, nachylenia połaci dachów, rodzaj stosowanych materiałów budowlanych, typologia i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, tradycyjne detale budowlane, ciesielskie, stolarskie, kowalskie, historyczne i tradycyjne nazewnictwo geograficzne;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych nie będących kontynuacją lub uzupełnieniem istniejącego zabytkowego układu przestrzennego;
- 5) zakazuje się stosowania zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej oraz dominant wysokościowych;
- 6) formy zabudowy z regionu Kaszub Południowych:
 - a) sytuowanie obiektu na działce i w stosunku do drogi - brak typowego modelu, sytuowanie w zależności od ukształtowania działki, zabudowy poprzedniej, tendencja przechodzenia od zabudowy szczytowej do szerokofrontowej, budynki mieszkalne lokalizowane w pobliżu drogi z przedogródkiem lub w znacznym oddaleniu od drogi,
 - b) dobór materiałów - materiały naturalne drewno, glina, kamień, nie otynkowana cegła, podmurówka z wykorzystaniem kamienia. Materiały pokryciowe - słoma, trzcina, szynkle, gonty, dachówka ceramiczna, cementowa, przy dachach spłaszczonych papa,
 - c) bryła budynków- zwarta, przysadzista, założona na planie prostokąta, wysokość ścian przyziemia ok. 2m., stosuje się wnęki, przybudówki, ganki, podcienia. Dach wysoki dwuspadowy, często z kątem prostym na szczycie, może posiadać naczółki, powszechnie występują dachy spłaszczone dwuspadowe i pulpitowe na dobudówkach. Okna dwu lub jednoskrzydłowe, dwuszczeblinowe,
 - d) detal architektoniczny- w konstrukcjach szkieletowych stosowano słupy, jeden lub dwa rygle, w narożach zastrzały. Elementy wystroju - deski wiatrowe, pazdury, śparogi, koziołki, oprawy drewniane okien, okiennice, opaski, gzymsy nad i podokienne.

4. Ustalenia planu w odniesieniu do obiektów odniesieniu do obiektów o znaczących wartościach historycznych i kulturowych, ujętych w ewidencji zabytków:

- 1) obowiązuje ochrona historycznej bryły budynku zabytkowego, ochronie podlega historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian, detal architektoniczny, wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, historyczne podziały stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne materiały budowlane, kolorystyka;
- 2) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów historycznych;
- 3) adaptacje obiektów należy prowadzić na zasadach pozwalających zachować formę budynków, geometrię dachów, kolorystykę, historyczne walory elewacji, detal architektoniczny, zdobnictwo ciesielskie, stolarskie, kowalskie, rodzaj stosowanych materiałów budowlanych nawiązujących wyglądem do materiałów tradycyjnych;
- 4) ustala się wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązuje uzgodnienie inwestycji budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia planu w odniesieniu do oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy: obowiązuje ochrona historycznej bryły obiektu, historycznego kształtu dachu i detalu architektonicznego.

Rozdział 6.

Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, instalacje obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy, ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
- 3) po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;

- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i instalacji;
- 5) dopuszcza się umieszczanie reklam i nośników reklamowych na terenach publicznych i prywatnych, ogrodzeniach, budowlach, urządzeniach technicznych, elewacjach budynków;
- 6) dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, serwisowych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przy podziałach nieruchomości nakazuje się ich wydzielenie w sposób zapewniający samodzielne funkcjonowanie, kształtowanie przestrzeni otwartych, publicznych, dojazdów, układu komunikacyjnego, placów postojowych, ochrony przeciwpożarowej, zieleni, lokalizację sieci i obiektów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, lokalizację pasów technologicznych, technicznych dla sieci uzbrojenia terenu, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią: istniejąca droga gminna, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi dojazdowe na terenach rolnych i leśnych, szlak wodny.

2. Ilość miejsc parkingowych:

- 1) dla obiektów usługowych, produkcyjnych - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 mkw. powierzchni, minimum 1 miejsce na 1 obiekt;
- 2) minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 3) stanowiska w miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-16, minimum 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41-100, 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty, budowę dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę skrzyżowań, zjazdów, zmiany kategorii, klas i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szerokości minimalne ścieżek rowerowych - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zagospodarowania terenu.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

6. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.

7. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie nowych dróg ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla sieci uzbrojenia terenu, urządzeń technicznych, w tym sieci telekomunikacyjnych, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.

8. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek zgłaszania do właściwej jednostki wojska lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt.

2. Ustala się obowiązek uzgadniania z Urzędem Lotnictwa Cywilnego lokalizacji i eksploatacji obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
- 2) dopuszcza się budowę ujęć wody;
- 3) dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem zgodnie z potrzebami;
- 2) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;
- 3) w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacyjnych nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych placów, tras komunikacyjnych z zanieczyszczeń, zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;
- 5) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
- 6) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) obowiązek podczyszczania wód z terenów komunikacji i parkingów z substancji ropopochodnych;
- 2) ścieki opadowe z miejsc parkingowych należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych;
- 5) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości.

6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
- 2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
- 3) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, wodną, zasoby energii geotermalnej i geotermicznej, energię biomasy, biogazów, biopłynów, biopaliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) jako uzupełniające źródło ciepła dopuszcza się systemy centralnego ogrzewania zasilane z kotłowni lokalnych wykorzystujących nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii;
- 3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej, węzłów ciepłowniczych, lokalnych kotłowni, zasilanie obiektów w energię cieplną z zewnętrznych sieci ciepłowniczych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilenie z sieci gazowej odbiorników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi ustalonymi z zarządcą sieci gazowej;
- 2) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach, biogazów, do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię cieplną;
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę sieci gazowych i gazociągów tranzytowych, magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, instalacji uzyskiwania i sieci biogazów, innych obiektów i urządzeń sieci gazowniczej na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie i adaptację istniejących napowietrznych linii energetycznych;
- 2) zachowanie i adaptację istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych, transformatorowo-rozdzielczych;
- 3) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
- 4) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji, wymianie istniejących oraz budowie nowych stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
- 5) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych na podbudowie słupowej oraz stacji w wykonaniu słupowym;
- 5) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych;
- 6) przy projektowaniu nowych dróg, ciągów pieszych i jezdnych należy przewidzieć pasy techniczne dla urządzeń energetycznych;
- 7) dopuszcza się zblżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym opartych o źródła odnawialne, wykorzystujące zasoby niskoemisyjne, biogazów, biomasy, energii wodnej, wiatru, słonecznej, geotermalnej, geotermicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) szczegółowe projekty zagospodarowania terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
- 10) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równoległe do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
- 11) na terenach zainwestowanych wskazane jest prowadzenie linii energetycznych jako kablowych ulokowanych w pasach technicznych w liniach rozgraniczających dróg;
- 12) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych energetyki np. stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi..

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń radiowych systemów telekomunikacyjnych i informatycznych;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymianę, budowy nowych obiektów sieci telekomunikacyjnych i urządzeń stacji telefonii komórkowej.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 15. 1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów dla działalności rolniczej i leśnej.

2. Nie wyznacza się terminu tymczasowego wykorzystania terenów.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Dopuszcza się dokonanie rehabilitacji, rewitalizacji, rewaloryzacji zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, modernizację lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.

3. Zasady ochrony obszarów określono w rozdziale 4 i 5 planu.

4. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala rozdział 7 planu.

5. Parametry dotyczące zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów ustalono w dziale II planu w opisie wyznaczonych terenów.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczególne dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 17. Karta terenów oznaczonych symbolem MNU.1

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: zabudowa usługowa, lokalizacja obiektów usługowych, budynków mieszkalnych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny zieleni i wód powierzchniowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji na terenie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009, Obszaru Natura 2000 „Jeziora Wdzydzkie” PLH 220034 określają przepisy odrębne;

2) dopuszcza się wyłącznie możliwość modernizacji istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę) pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód rzeki Trzebiocha i zbiornika wodnego, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nakazy, zakazy, zalecenia:

1) obowiązują ustalenia § 11;

2) wyklucza się reklamy, banery na ogrodzeniach i budynkach, dopuszcza się szyldy o powierzchni max. 0,5 mkw;

3) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł żelbetowych;

4) zakazuje się ocieplania budynku o elewacjach ceglanych styropianem, wełną itp.;

5) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dachy o nachyleniu połaci 12-25 stopni dopuszcza się wyłącznie na wysokiej ścianie kolankowej (1 do 1,8 m);
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków.
- 9) wysokość posadowienia parteru budynku (od poziomu terenu przy wejściu do budynku) - max 0,6 m.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 10,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 1000 mkw.
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 18. Karta terenów oznaczonych symbolem U.1, U.2

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, urządzeń wodnych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni, dopuszcza się wydzielenie terenu na cele związane z realizacją obiektów inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości, porządku, urządzeń sanitarnych, edukacji, kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, Obszaru Natura 2000 PLH 220034 Jeziora Wdzydzkie, Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne;
- 2) na obszarze U.1 w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Trzebiocha i zbiornika wodnego dopuszcza się wyłącznie modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę) pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód rzeki Trzebiocha i zbiornika wodnego, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze U.2 mogą być realizowane wyłącznie inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych bez obiektów kubaturowych oraz urządzenia wodne. Dopuszcza się wiaty, pomosty, ciągi piesze, ławostoly.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nakazy, zakazy, zalecenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 11;
- 2) wyklucza się reklamy, banery na ogrodzeniach i budynkach, dopuszcza się szyldy o powierzchni max. 0,5 mkw;
- 3) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł żelbetowych;
- 4) zakazuje się ocieplania budynku o elewacjach ceglanych styropianem, wełną itp.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla obszaru U.1:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 25 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dachy o nachyleniu połaci 12-25 stopni dopuszcza się wyłącznie na wysokiej ścianie kolankowej (1 do 1,8 m);
- 8) w obiektach dobudowanych, wiatach, przy granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 9) wysokość posadowienia parteru budynku (od poziomu terenu przy wejściu do budynku) - max 0,6 m;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych, lukarn, ganków.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna szerokość frontu działki -10,0 m;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 2000 mkw.;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

§ 19. Karta terenów oznaczonych symbolem U.3

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów małej architektury, urządzeń wodnych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, tereny zieleni, dopuszcza się wydzielenie terenu na cele związane z realizacją obiektów inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości, porządku, urządzeń sanitarnych, edukacji, kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, sąsiedztwa Obszaru Natura 2000 PLH 220034 Jeziora Wdzydzkie, otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, Lipuskiego OChK;
- 2) na obszarze U.3 w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Trzebiocha i zbiornika wodnego mogą być realizowane wyłącznie inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych oraz urządzenia wodne;
- 3) dopuszcza się obiekty służące obsłudze przystani kajakowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz nie dotyczy lokalizowanych nad wodami publicznymi, ogólnodostępnych obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz: obiektów służących obsłudze przystani kajakowych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m² (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny), - z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nakazy, zakazy, zalecenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 11;
- 2) wyklucza się reklamy, banery na ogrodzeniach, dopuszcza się szyldy o powierzchni max. 0,5 mkw;
- 3) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł żelbetowych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,6;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 60 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 25 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - nie ustala się;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów- 2 miejsca, realizacja miejsc parkingowych na terenie przestrzeni publicznej, w wydzielonych miejscach na terenie objętym planem lub w sąsiedztwie.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 20. Karta terenów oznaczonych symbolem R.1

1. Przeznaczenie terenów: tereny użytkowane rolniczo, tereny rolnicze.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) tereny komunikacji, infrastruktury technicznej, lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, tereny zieleni, tereny otwarte o funkcji sportowo-rekreacyjnej;
- 2) na obszarze R.1 w pasie szerokości 100 m od rzeki Trzebiocha oraz zbiornika wodnego mogą być realizowane wyłącznie inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych oraz urządzenia wodne;
- 3) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji na terenie Obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009, Obszaru Natura 2000 „Jeziora Wdzydzkie” PLH 220034, Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego określają przepisy odrębne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie określa się.

4. Dopuszcza się podziały geodezyjne i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 21. Karta terenów oznaczonych symbolem R.2

1. Przeznaczenie terenów: tereny użytkowane rolniczo, tereny rolnicze.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) tereny komunikacji, infrastruktury technicznej, lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych;
- 2) tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody;
- 3) na obszarze R.2 mogą być realizowane wyłącznie inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych oraz urządzenia wodne;

- 4) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji na terenie Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009, sąsiedztwa Obszaru Natura 2000 „Jeziora Wdzydzkie” PLH 220034, otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego określają przepisy odrębne.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie określa się.
4. Dopuszcza się podziały geodezyjne i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 22. Karta terenów oznaczonych symbolem RU.1

1. Przeznaczenie terenów: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rybackich.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych, tereny komunikacji, placów postojowych, lokalizacja obiektów usługowych, obiektów działalności handlowej i gastronomicznej, lokalizacja zabudowy związanej z funkcją wiodącą np. budynki gospodarcze, socjalne, wiaty, obiekty małej architektury, lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, tereny wód powierzchniowych, zieleni.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- 1) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji na terenie Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009, Obszaru Natura 2000 „Jeziora Wdzydzkie” PLH 220034, Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego określają przepisy odrębne;
- 2) nie dopuszcza się realizacji budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się wyłącznie realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, urządzeń wodnych i gospodarczych obiektów służących gospodarce rybackiej;
- 4) dopuszcza się wydzielenie terenu na cele związane z realizacją obiektów inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości, porządku, urządzeń sanitarnych, edukacji, kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji;
- 5) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nakazy, zakazy, zalecenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 11;
- 2) wyklucza się reklamy, banery na ogrodzeniach i budynkach, dopuszcza się szyldy o powierzchni max. 0,5 mkw;
- 3) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł żelbetowych;
- 4) zakazuje się ocieplania budynku o elewacjach ceglanych styropianem, wełną itp.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,6;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 30 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 35 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, do 3 kondygnacji, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania- zgodnie z ustaleniami §14 ust.2 uchwały.

6. Dopuszcza się podział i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 23. Karta terenów oznaczonych symbolem KDW.1

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji, tereny dróg wewnętrznych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń wodnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się wyłącznie realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych oraz urządzeń wodnych;
- 2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej wyłącznie jako inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

§ 24. Karta terenów oznaczonych symbolem WS.1, WS.2, WS.3

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dopuszcza się lokalizacje urządzeń wodnych, urządzeń technicznych, sieci uzbrojenia terenu, systemów hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się przebieg przewodów linii elektroenergetycznych napowietrznych nad wodami i ciekami oraz linii kablowych pod wodami powierzchniowymi.

4. Adaptuje się obiekty istniejące, które zostały zrealizowane zgodnie z otrzymanymi pozwoleniami.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

§ 25. Karta terenów oznaczonych symbolem ZN.1

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizacje urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu- nie dotyczy.
4. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 26. Karta terenów oznaczonych symbolem ZP.1

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) tereny wód powierzchniowych, tereny sportu i rekreacji;
- 2) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
- 3) na obszarze ZP.1 mogą być realizowane wyłącznie inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych oraz urządzenia wodne;

- 4) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, urządzeń wodnych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu- nie dotyczy.
4. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kościerzyna.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Bober

Objaśnienia użytych oznaczeń graficznych

Oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów

- MNU** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- U** Tereny zabudowy usługowej
- R** Tereny rolnicze
- RU** Tereny obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rybactkich
- WS** Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDW** Tereny dróg wewnętrznych
- ZN** Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody
- ZP** Tereny zieleni urządzonej

Oznaczenia graficzne granic i linii regulacyjnych

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linie wymiarów (m)
- Granica obszaru objętego planem

Elementy zagospodarowania przestrzennego, elementy Informacyjne, Inne oznaczenia

- Obszar Natura 2000 PLH 220034 Jeziora Wdzydzkie
- Obszar Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie
- Lipuski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Wdzydzki Park Krajobrazowy
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsł
- Obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy
- Historyczny zespół młyna z zabrytkową prądnicą, znajdujący się w ewidencji zabytków

WYRSY ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŚCIERZYNA

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW, PROJEKTOWANE W STUORUM W TYM TERENY ROZWOJOWE GMINY

granicę obszaru rodzinnego, docelowego zamieszkania zabudowy wiej
 granicę obszaru rodzinnego, docelowego zamieszkania turystycznego i rekreacyjnego
 tereny zabudowy wiej zgodnie z przepisami odrębnymi dla obszarów chronionych przyrodniczo

PRZEZNACZENIE TERENÓW - FUNKCJE WODOCIE

obszary kontynuacji form i funkcji istniejącej zabudowy wiejskiej
 nowe tereny rozwojowe z przeznaczeniem na zabudowę wiejską
 tereny obszarów sportowo-rekreacyjnych
 tereny zagospodarowania planowanego przed granicę obszarów chronionych przyrodniczo

2. KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

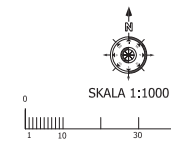
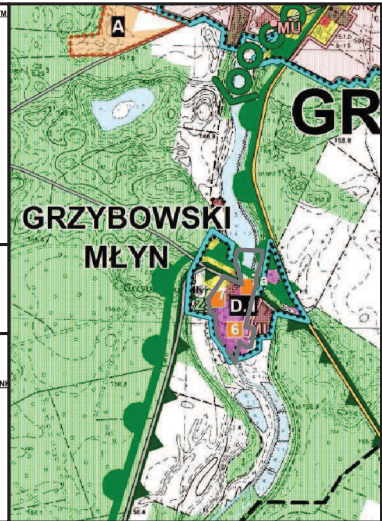
PODDZIAŁ TERENÓW DLA POTRZEB USTALENIA KIERUNKÓW I WSKAZNIKÓW

A obszary dla szczególnych przedsięwzięć rozwojowych
 B obszary kontynuacji istniejących funkcji i form zabudowy
 C obszary funkcjonalnej zabudowy wiejskiej
 D obszary wielofunkcyjne przedsięwzięcia rozwojowe
 E tereny obszarów sportowo-rekreacyjnych
 F tereny zagospodarowania planowanego przed granicę obszarów chronionych przyrodniczo

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

OBSZARY ZDECYDOWANEGO PRZEZNACZENIE TERENÓW, WG. OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH (stan na luty 2012r.) - FUNKCJE

- tereny zabudowy mieszkaniowej - w przeważnie jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- tereny zabudowy zagrodowej wyodrębnione liniami rozgraniczającymi
- tereny zabudowy rekreacyjnej / pensjonatowej / turystycznej
- tereny zabudowy usługowej - w tym usług turystycznych
- tereny usług sportu i rekreacji w tym z obiektami obsługi turystyki
- tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej i produkcyjnej



BPP Łączpłd - Projekt Sp. z o.o. 89-788 Gdańsk ul. Mostowa 1	Projektor	mgr inż. Zdzisław Byłński	Nr Upr.	Podpis	Data
	Opracowanie graficzne/lit	mgr inż. arch. Małgorzata Miałowska mgr inż. Zdzisław Byłński	840/209 Wz-235		
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kościerzyna Obręb: Grzybówo		Nr proj. 45/19/16/2015		Skala: 1:1000	
		Rok: 1		Arkusz: 2	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/214/16
Rady Gminy Kościerzyna z dnia 29 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Kościerzyna rozstrzyga, co następuje:

Brak uwag nieuwzględnionych.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/214/16

Rady Gminy Kościerzyna z dnia 29 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Kościerzyna oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Kościerzyna rozstrzyga co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania dla działek geod. 254/3, 273, 256/2, 257, 256/3, 256/1 oraz część działek geod. 249, 274, 246/1, 233/2 w obrębie Grzybowo, będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Kościerzyna, przyjętymi przez gminę zadaniami inwestycyjnymi i programami inwestycji wieloletnich.

2. Inwestycje należące do zadań własnych gminy będą finansowane na następujących zasadach:

- finansowanie z budżetu gminy,
- wykorzystanie środków z funduszy ochrony środowiska,
- finansowane ze środków innych instytucji i funduszy UE,
- w ramach programów inwestycyjnych krajowych i międzynarodowych,
- finansowanie w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- finansowanie z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

odniczący Rady Gminy

Przew