Uchwała Nr II/14/06
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 30 listopada 2006 r.
w sprawie uchwalenia:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Sarnowy na terenie gminy Kościerzyna

Na podstawie art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Kościerzyna,

Rada Gminy Kościerzyna uchwala co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Sarnowy na terenie gminy Kościerzyna.

§ 2

Plan obejmuje obręb geodezyjny Sarnowy w granicach określonych na rysunkach planu stanowiących załącznik Nr 1, 2, 3, 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

1.0. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2.0. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
- **1/** części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
- **2/** części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
- **3/** części graficznej w skali 1:2000 w formie rysunków planu stanowiących załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały:
  1. Rysunek planu nr 1,
  2. Rysunek planu nr 2,
  3. Rysunek planu nr 3,
  4. Rysunek planu nr 4.

3.0. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 4

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

1/ Strefa funkcyjna – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.

2/ Karta terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych

3/ Powierzchnia biologicznie czynna – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi

4/ **Linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca obowiązującą lub nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą wykuszy, balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych, podestów itp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.

5/ **Powierzchnia zabudowy** – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.

6/ **Wysokość zabudowy** – dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona od powierzchni terenu w rejonie wejścia głównego do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów ogniowych, dominant architektonicznych o kubaturze stanowiącej max 15% kubatury.

7/ **Wysokość posadzki parteru** – różnica wysokości mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do poziomu parteru

8/ **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w p-kcie 3.0. §5 niniejszej uchwały.

9/ **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.

10/ **Dachy dwuspadowe lub wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)

11/ **Wysokość ścianki kolankowej** – wysokość ściany mierzona od poziomu stropu do górnego poziomu murłaty.

12/ **Gabaryt zabudowy** – wymiary powierzchni zabudowy, tj, długość i szerokość oraz wymiar wysokości zabudowy.

13/ **Usługi, produkcja** - działalność gospodarcza określona w Polskiej Klasyfikacji Działalności.

14/ **Tereny komunikacji** – tereny w liniach rozgraniczających służące dostępności do nieruchomości

15/ **Zapewnienie parkingów** – znaczy to, że w granicach działki lub strefy należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.

16/ **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu biegnący równolegle do istniejących lub projektowanych dróg, do istniejących lub projektowanych tras sieci magistralnych lub biegnący wzdłuż linii brzegowych wód otwartych. Pas techniczny może być włączony do istniejącego pasa drogowego. Pas techniczny może być również przeznaczony dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszych, chodników itp.

17/ **Przepisy szczególne** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw, przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylenia lub zmiany przepisu szczegółowego, w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych.

§ 5

1.0. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2.0. Strefy funkcyjne oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:

2.1. Tereny komunikacji i pasów technicznych

1/ symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu

poprzedza cyfra 0 (bez kropki)

2/ symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji

2.2. Pozostałe tereny funkcyjne

1/ symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

2/ symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3.0. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji.

Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1/ MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
- zabudowa usługowa
- usługi publiczne

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- w 1 budynku dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń budowlanych w rozumieniu art.3 ust.9 Ustawy Prawo Budowlane (Dz.U.2003r. 207.2016 ze zmianami)
- lokalizacja dróg wewnętrznych
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja garaży w piwnicach

2/ US,U - Tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy usługowej

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- usługi nieuciążliwe o charakterze społeczno-socjalnym lub wypoczynkowym (dom pomocy społecznej, dom emeryta, pensjonat itp.)
- usługi publiczne
- obiekty i urządzenia sportu i rekreacji

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu
- obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej
- zabudowa towarzysząca związana z funkcją wiodącą (garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.)

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja warsztatów mechanicznych, lakierniczych, stolarskich, ślusarskich itp.
- lokalizacja budynków mieszkalnych (za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej związanej z dozorem lub zarządem obiektu)
- lokalizacja garaży w piwnicach

3/ UW – Tereny usług rekreacji wodnej w zakresie obiektów służących turystyce wodnej

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- obiekty służące turystyce wodnej i rybackiej w zakresie przystani turystycznej i rybackiej (bez bazy noclegowej), urządzeń i obiektów nawodnych (przystanie, pomosty, itp.), oraz obiektów magazynowo-gospodarczych związanych z uprawianiem sportów wodnych (np. hangary).

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu
- obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej
- zabudowa towarzysząca związana z funkcją wiodącą (garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.)

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej, w tym również dla dozoru obiektu.

4/ P,U - Tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, usługowych oraz składów i magazynów

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych)
- usługi
- składy, magazyny
- rzemiosło

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej
- obiekty służące reklamie
- garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa mieszkaniowa
- obiekty o funkcjach wymienionych w ustaleniach szczegółowych

5/ ZR - Tereny obszarów rekreacyjnych z funkcją letniskową

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- zabudowa letniskowa indywidualna

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej
- obiekty służące reklamie
- garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu
- zabudowa mieszkaniowa
- zabudowa usługowa

6/ RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: mieszkaniowa i gospodarcza

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja max. dwóch budynków mieszkalnych w obrębie siedliska
- lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu

- lokalizacja urządzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 ust. 9 Ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. 2003 r. 207.2016 ze zmianami)
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat itp.
- realizacja usług agroturystycznych
- lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zakaz realizacji garaży w piwnicach (tj. z wjazdami poniżej terenu)

7/ R,ZL - Tereny rolnicze oraz lasy

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- uprawy rolne i ogrodnicze
- tereny leśne
- tereny do zalesień

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych
- lokalizacja dróg leśnych
- lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.)
- przebudowa systemu drenarskiego i cieków powierzchniowych z zapewnieniem niezakłóconego przepływu
- budowa max. dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie istniejącego siedliska
- rozbudowa, remonty oraz budowa nowych budynków gospodarczych w obrębie istniejącej zabudowy siedliskowej

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- podział geodezyjny istniejącej zabudowy zagrodowej
- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej
- lokalizacja ogrodów działkowych
- likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- likwidacja oczek wodnych i wód otwartych
- likwidacja skupisk zieleni
- lokalizacja wszelkich form zabudowy nie związanych z gospodarką leśną na terenach leśnych

8/ R,ZZ - Tereny rolnicze bezpośrednio zagrożone powodzią

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- uprawy rolne i ogrodnicze

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zalesienie
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych
- lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.)
- przebudowa systemu drenarskiego i cieków powierzchniowych z zapewnieniem niezakłóconego przepływu wód
- rozbudowa zabudowy zagrodowej istniejącej w zakresie funkcji produkcyjnej, hodowlanej i magazynowej
- budowa max. jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie istniejącego siedliska

- rozbudowa, remonty istniejących budynków

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej
- lokalizacja ogrodów działkowych
- likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- likwidacja oczek wodnych i wód otwartych
- likwidacja skupisk zieleni

8/ Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej:

KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej
KG - tereny dróg głównych
KL - tereny dróg lokalnych
KD - tereny dróg dojazdowych
KDW - tereny dróg wewnętrznych
KXPW - tereny ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych
PT - tereny pasów technicznych
KK - tereny kolejowe – wyłączone z ustaleń planu

§ 6

1.0. Ustalenia planu (poza dotyczącymi ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2.0. Obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3.0. Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami.

4.0. Linie rozgraniczające stref funkcyjnych mogą ulegać korektom, jeżeli konieczność taka wyniknie z rozwiązań technicznych lub ochrony istniejących walorów, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu. W strefach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) oraz dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) po uzyskaniu zgody osób, których interes prawny może być naruszony.

5.0. Dopuszcza się zmianę funkcji stref przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie itp.) i włączenie ich do przyległej innej strefy funkcyjnej, jeżeli na etapie rozwiązań technicznych lokalizacja tych funkcji okazałaby się zbędna (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).

6.0. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 54 strefy funkcyjne, ujęte w 25 kartach terenu.

Rozdział IV
Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kościerzyna Nr VIII/295/2002 z dn. 10.10.2002 r. oraz ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kościerzyna Nr VII/184/2004 z dn. 09.09.2004 r.

Rozdział V
Załączniki do uchwały

§ 9

Integralną częścią uchwały są:

1/ Część graficzna w skali 1:2000 – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały składający się z rysunków:
- 1.1. Rysunek planu nr 1,
- 1.2. Rysunek planu nr 2,
- 1.3. Rysunek planu nr 3,
- 1.4. Rysunek planu nr 4.

2/ Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały

3/ Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały

Rozdział VI
Postanowienia końcowe

§ 10

Uchyla się uchwałę Nr VIII/356/06 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 26 października 2006 r. w całości.

§ 11

Zobowiązuje się Wójta Gminy Kościerzyna do:

1/ Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2/ Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kościerzyna.

3/ Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Kościerzyna

§ 12

Zobowiązuje się Wójta Gminy Kościerzyna do umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów z planu, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 10 ust. 1 i 2, które wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr II/14/06
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 30 listopada 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Sarnowy, na terenie gminy Kościerzyna

Przedmiotem opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Sarnowy, na terenie gminy Kościerzyna.

Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość i przedmiot finansowania. Każdego roku gmina występuje również o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr II/14/06
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 30 listopada 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Sarnowy, na terenie gminy Kościerzyna

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po okresie wyłożenia do planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, które byłyby nieuwzględnione przez Wójta Gminy.

1. **KARTA TERENU Nr 1** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II

2. **PRZEZNACZNIE TERENU**

RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. **Nr STREFY** **1.RM**

POWIERZCHNIA 0,63 ha

4. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8, dążąc do kontynuacji tradycji w zakresie skali i formy zabudowy

5. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.4 Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu.

5.5 Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem.

5.6 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

5.7 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.

5.8 Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.

6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową

6.2 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt. 8

7. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. **PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

8.1	**Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej**	2 kondygnacje nadziemne Wysokość zabudowy 8m ÷ 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku
8.2	**Pow. zabudowy:**	Do 20% powierzchni pokrycia działki
8.3	**Dachy**	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 40^0 ($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) 25^0($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
8.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej - kaszubskiej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna. Nową zabudowę realizować na zasadzie kontynuacji formy siedliskowej wiejskiej.
8.5	**Zabudowa o funkcji towarzyszącej:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie. Garaże lokalizować w formie budynków wolnostojących lub zespolonych z bryłą główną z wykluczeniem garaży lokalizowanych w piwnicach.
8.6	**Mała architektura:**	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
8.7	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.

10. **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Dopuszcza się scalanie działek.

10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

10.3 Zakaz podziałów geodezyjnych poza wymienionymi w pkt 10.2

11. **SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki.

11.2 Zabudowę realizować na zasadzie kontekstualności zabudowy zagrodowej.

11.3 W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.

12. **KOMUNIKACJA**

Dojazd z drogi dojazdowej lub ciągu pieszo-jezdnego

13. **INFRASTRUKTURA**

	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej
	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej.
	Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.	
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %	
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** Dopuszcza się do 2 budynków mieszkalnych w obrębie zabudowy zagrodowej. **16.2** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. **16.3** Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu	

1.	**KARTA TERENU Nr 2** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **R,ZZ** tereny rolnicze bezpośrednio zagrożone powodzią
3.	**Nr STREFY** **2.R,ZZ** **POWIERZCHNIA** 1,63 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** **4.1** Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte i zieleń wysoka **4.2** W strefach zagrożenia powodzią obowiązują zakazy z art. 82 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo Wodne (Dz. U Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.).
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. **5.2** Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu. **5.3** Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą R,ZZ), do cieków naturalnych (w obrębie strefy R,ZZ) po ich uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach. **5.4** W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów inżynieryjnych oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. **5.5** W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu **5.6** Na obszarach rolnych wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna. **5.7** Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.2** Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt. 8
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.(np. sieci, przepompownie, stacje transformatorowe itp.)
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych zapisów nie występują.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się podział terenów rolniczych bez prawa do zabudowy. **10.2** Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA**

	Dojazd z drogi dojazdowej
13.	**INFRASTRUKTURA** Dopuszcza się działania z zakresu melioracji terenów rolnych pod warunkiem zapewnienia spójności systemu drenażowego całego obszaru.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** nie dotyczy
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** nie dotyczy

1.	**KARTA TERENU Nr 3**		obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **MN,U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej		
3.	**Nr STREFY**	**3.MN,U**	**4.MN,U**
	POWIERZCHNIA	0,80 ha	0,94 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8, dążąc do kontynuacji tradycji w zakresie skali i formy zabudowy		
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. **5.2** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.4** Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu. **5.5** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. **5.6** Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem. **5.7** Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. **5.8** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna. **5.9** Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.		
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.2** Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt. 8		
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej		
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**		
	8.1	**Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:**	Max. 2 kondygnacje nadziemne Max. wysokość zabudowy 12m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku
	8.2	**Pow. zabudowy:**	Do 20% powierzchni pokrycia działki
	8.3	**Dachy**	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 40^0 ($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) 25^0($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
	8.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej - kaszubskiej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna.
	8.5	**Zabudowa o funkcji towarzyszącej:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie. Garaże lokalizować w formie budynków wolnostojących lub zespolonych z bryłą główną z wykluczeniem garaży lokalizowanych w piwnicach.
	8.6	**Mała architektura:**	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
	8.7	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.		
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się scalanie działek.		

10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

10.3 Zakaz podziałów geodezyjnych poza wymienionymi w pkt 10.2

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki.

11.2 W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, ogólnodostępną zieleń urządzoną, skwery, place ogólnodostępne.

11.3 W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.

11.4 Dopuszcza się rozbudowę w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej tylko w zakresie zabudowy towarzyszącej.

11.5 Zakaz budowy drugiego budynku mieszkalnego.

12. KOMUNIKACJA

12.1 Dojazd z dróg dojazdowych oraz ciągu pieszo - jezdnego

12.4 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług
- min. 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
Ścieki sanitarne :	Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej
Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
Energetyka:	Z sieci energetycznej.
Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

30 %

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.

16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1. KARTA TERENU Nr 4 obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II

2. PRZEZNACZNIE TERENU

R,ZL tereny rolnicze oraz lasy

3.

Nr STREFY	**5.R,ZL**	**6.R,ZL**	**7.R,ZL**	**8.R,ZL**
POWIERZCHNIA	0,95 ha	1,24 ha	1,35 ha	4,03 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte, zieleń wysoka i lasy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.

5.2 Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.
Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu.

5.3 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą R,ZL), do cieków naturalnych (w obrębie strefy R,ZL) po ich uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

5.4 W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów inżynieryjnych oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.

5.5 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając:
1) wydolność środowiska naturalnego
2) odnawialność zasobów przyrodniczych
3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego
4) różnorodność indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu

5.6 Na obszarach rolnych wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.

5.7 Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1 Część obszaru 7,8.R,ZL znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, pozostały teren w strefie ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków.

6.2 Działania inwestycyjne w obrębie strefy konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz z zastosowaniem form architektonicznych osadzonych w tradycji regionalnej zabudowy zagrodowej.

	6.3 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.4** Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.(np. sieci, przepompownie, stacje transformatorowe itp.)
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 6/2001 z dnia 7 sierpnia 2001r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego" oraz Rozporządzenia Nr 52/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15 maja 2006 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z dn. 16.05.2006 r. Nr 58 poz. 1189) **9.2** Fragment terenu strefy znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 – PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie" oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się podział terenów rolniczych bez prawa do zabudowy. **10.2** Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** Dopuszcza się zalesienie terenu bez ograniczeń. **11.2** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z dróg dojazdowych lub wewnętrznych **12.2** Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214; Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich. **12.3** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).
13.	**INFRASTRUKTURA** Dopuszcza się działania z zakresu melioracji terenów rolnych pod warunkiem zapewnienia spójności systemu drenażowego całego obszaru.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** nie dotyczy
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** nie dotyczy

1.	**KARTA TERENU Nr 5**	obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **P,U** tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, usługowych oraz składów i magazynów	
3.	**Nr STREFY**	**9.P,U** **10.P,U**
	POWIERZCHNIA	1,33 ha 1,22 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. **5.2** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.4** Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu. **5.5** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%. **5.6** Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem. **5.7** Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. **5.8** Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy sporządzić raport o oddziaływaniu na środowisko w oparciu o przepisy szczegółowe.	

	5.9 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna. **5.10** Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.	
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej oraz w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków. **6.2** Działania inwestycyjne w obrębie strefy konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz z zastosowaniem form architektonicznych osadzonych w tradycji regionalnej zabudowy zagrodowej. **6.3** Ochronie podlegają wszystkie zabytkowe budynki, obiekty i urządzenia w tym również historyczne: podziały własnościowe (oznaczone graficzne na rys. planu), zagospodarowanie zielenią, nawierzchnie ciągów komunikacyjnych oraz zabytkowy układ zespołów zagrodowych. Wszelkie działania inwestycyjne w obiektach o walorach historyczno – kulturowych (oznaczonych graficznie na rysunku) wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków **6.4** Należy dążyć do odtworzenia historycznego zespołu ruralistycznego z zachowaniem reliktów zabudowy określonych w pkt. 6.3. **6.5** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.6** Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.	
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej	
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**	
	8.1 **Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:**	Max. 2 kondygnacje nadziemne Max. wysokość zabudowy 10,5m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).
	8.2 **Pow. zabudowy:**	Do 20% powierzchni pokrycia działki
	8.3 **Dachy**	Dowolne
	8.4 **Kształtowanie formy architektonicznej:**	Dopuszcza się stosowanie wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie działki lub działek w jednej strefie
	8.5 **Zabudowa o funkcji towarzyszącej:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie.
	8.6 **Mała architektura:**	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej.
	8.7 **Ogrodzenie:**	Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Wyklucza się ogrodzenia pełne (z wyjątkiem ich historycznego występowania) oraz prefabrykowane żelbetowe.
	8.8 **Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.	
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się scalanie działek **10.2** Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 3000 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną). **10.3** Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust.2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/) uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastruktura drogową i techniczną oraz retencjonowaniem wód deszczowych, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2 Projekt koncepcyjnego zagospodarowania terenu, podziału nieruchomości należy uzgodnić z Urzędem Gminy Kościerzyna przed uzyskania pozwolenia na budowę lub podział. **10.4** Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.	
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną i izolacyjną z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 1000m^2 powierzchni działki. **11.2** W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej **11.3** Wzdłuż granic z terenami mieszkaniowymi należy wprowadzić pas urządzonej zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szer. min 10m **11.4** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne. **11.5** Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej; w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu; Zarządca Drogi Wojewódzkiej Nr 214 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami od drogi	
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z dróg wewnętrznych	

	12.2 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214; Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich. **12.3** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami). **12.4** W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 2 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług - min. 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu wiejskiego. **Ścieki sanitarne i technologiczne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach; **Ścieki deszczowe :** 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej. **Energetyka:** Z sieci energetycznej. **Utylizacja odpadów stałych:** Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 30 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** Dopuszcza się lokalizację funkcji w zakresie obsługi komunikacji samochodowej (parkingi, stacje benzynowe, stacje obsługi samochodów itp.) **16.2** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. **16.3** Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1.	**KARTA TERENU Nr 6**					obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.					
3.	**Nr STREFY**	**11.RM**	**12.RM**	**13.RM**	**14.RM**	**15.RM**
	POWIERZCHNIA	0,37 ha	0,44 ha	0,18 ha	0,89 ha	0,37 ha
	Nr STREFY	**16.RM**				
	POWIERZCHNIA	0,56 ha				
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8, dążąc do kontynuacji tradycji w zakresie skali i formy zabudowy					
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. **5.2** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.4** Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu. **5.5** Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem. **5.6** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%. **5.7** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna. **5.8** Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.					
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej oraz w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków. **6.2** Działania inwestycyjne w obrębie strefy konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz z zastosowaniem form architektonicznych osadzonych w tradycji regionalnej zabudowy zagrodowej.					

6.3 Ochronie podlegają wszystkie zabytkowe budynki, obiekty i urządzenia w tym również historyczne:
podziały własnościowe (oznaczone graficzne na rys. planu), zagospodarowanie zielenią, nawierzchnie ciągów komunikacyjnych oraz zabytkowy układ zespołów zagrodowych. Wszelkie działania inwestycyjne w obiektach o walorach historyczno – kulturowych (oznaczonych graficznie na rysunku) wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków

6.4 Należy dążyć do odtworzenia historycznego zespołu ruralistycznego z zachowaniem reliktów zabudowy określonych w pkt. 6.3.

6.5 Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych:
6.5.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka
6.5.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.5.1

6.6 Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. W miejscu rozebranego obiektu historycznego dopuszcza się wyłącznie zabudowę o formie odtworzonej lub analogicznej bryle, kontynuującej tradycję formy architektonicznej rozebranego obiektu.

6.7 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową

6.8 Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1	**Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:**	2 kondygnacje nadziemne Wysokość zabudowy 8m ÷ 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku
8.2	**Pow. zabudowy:**	Do 20% powierzchni pokrycia działki
8.3	**Dachy**	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 40^0 ($\pm5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) 25^0($\pm5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
8.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej - kaszubskiej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna. Nową zabudowę realizować na zasadzie kontynuacji formy siedliskowej wiejskiej.
8.5	**Zabudowa o funkcji towarzyszącej:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie. Garaże lokalizować w formie budynków wolnostojących lub zespolonych z bryłą główną z wykluczeniem garaży lokalizowanych w piwnicach.
8.6	**Mała architektura:**	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej.
8.7	**Ogrodzenie:**	Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Wyklucza się ogrodzenia pełne (z wyjątkiem ich historycznego występowania) oraz prefabrykowane żelbetowe.
8.8	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW

9.1 Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.

9.2 Fragment obszaru stref znajduje się w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 6/2001 z dnia 7 sierpnia 2001r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego" oraz Rozporządzenia Nr 52/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15 maja 2006 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z dn. 16.05.2006 r. Nr 58 poz. 1189)

9.3 Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Dopuszcza się scalanie działek.

10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczególowych.

10.3 Zakaz podziałów geodezyjnych poza wymienionymi w pkt 10.2

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki.

11.2 Zabudowę realizować na zasadzie kontekstualności zabudowy zagrodowej.

11.3 W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.

11.4 Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej; w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu; Zarządca Drogi Wojewódzkiej Nr 214 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami od drogi

12. KOMUNIKACJA

12.1 Dojazd z dróg dojazdowych lub wewnętrznych

12.2 Do stref 14,16.RM dopuszcza się dojazd z drogi głównej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi

12.3 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214;
Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich.

12.4 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).

13. INFRASTRUKTURA

Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
Ścieki sanitarne :	Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej
Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
Energetyka:	Z sieci energetycznej.
Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0 %

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1 Dopuszcza się do 2 budynków mieszkalnych w obrębie zabudowy zagrodowej.

16.2 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.

16.3 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1. KARTA TERENU Nr 7 obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II

2. PRZEZNACZNIE TERENU

US,U tereny usług sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej

3. **Nr STREFY** **17. US,U**

POWIERZCHNIA 0,37 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.4 Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.
Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu.

5.5 Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem.

5.6 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej –30%.

5.7 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.

5.8 Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków.

6.2 Działania inwestycyjne w obrębie strefy konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz z zastosowaniem form architektonicznych osadzonych w tradycji regionalnej zabudowy zagrodowej.

6.3 Ochronie podlegają wszystkie zabytkowe budynki, obiekty i urządzenia w tym również historyczne:
podziały własnościowe (oznaczone graficzne na rys. planu), zagospodarowanie zielenią, nawierzchnie ciągów komunikacyjnych oraz zabytkowy układ zespołów zagrodowych. Wszelkie działania inwestycyjne w obiektach o walorach historyczno – kulturowych (oznaczonych graficznie na rysunku) wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków

6.4 Należy dążyć do odtworzenia historycznego zespołu ruralistycznego z zachowaniem reliktów zabudowy określonych w pkt. 6.3.

6.5 Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych:
6.5.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka
6.5.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.5.1

6.6 Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. W miejscu rozebranego obiektu historycznego dopuszcza się wyłącznie zabudowę o formie odtworzonej lub analogicznej bryle, kontynuującej tradycję formy architektonicznej rozebranego obiektu.

	6.7 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową	
	6.8 Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.	
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**	
	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej	
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**	
	8.1 **Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:**	Max. 2 kondygnacje nadziemne Max. wysokość zabudowy 12m od poziomu terenu do kalenicy
	8.2 **Pow. zabudowy:**	Do 20% powierzchni pokrycia działki
	8.3 **Dachy**	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 40^0 ($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) 25^0($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
	8.4 **Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej - kaszubskiej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna.
	8.5 **Zabudowa o funkcji towarzyszącej:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie.
	8.6 **Mała architektura:**	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej.
	8.7 **Ogrodzenie:**	Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Wyklucza się ogrodzenia pełne (z wyjątkiem ich historycznego występowania) oraz prefabrykowane żelbetowe.
	8.8 **Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**	
	9.1 Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.	
	9.2 Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).	
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**	
	10.1 Dopuszcza się scalanie działek.	
	10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.	
	10.3 Zakaz podziałów geodezyjnych poza wymienionymi w pkt 10.2	
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**	
	11.1 W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej	
	11.2 W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.	
	11.3 Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej; w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu; Zarządca Drogi Wojewódzkiej Nr 214 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami od drogi	
	11.4 Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 2413G nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.	
12.	**KOMUNIKACJA**	
	12.1 Dojazd z drogi lokalnej	
	12.2 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214; Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich.	
	12.3 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).	
	12.4 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 2413G należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kościerzynie. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Konstrukcja zjazdu powinna zabezpieczać jezdnię drogi nr 2413G przed napływem wód opadowych z terenu działek. Drogi powiatowe stanowią sieć dróg, po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku na pojedynczą oś 78,4 kN (8 t). Przystosowanie drogi 2413G do nacisku na pojedynczą oś 98 kN lub 112,7 kN powinno odbyć się na koszt i staraniem zainteresowanych stron.	
	12.5 Należy dążyć do ograniczenia ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 2413G. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę powiatowa nr 2413G jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi powiatowej nr 2413G lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą powiatową nr 2413G należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Kościerzynie.	
	12.6 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 2 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług - min. 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych	
13.	**INFRASTRUKTURA**	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej.
	Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**	
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.	
15.	**STAWKA PROCENTOWA**	
	0 %	
16.	**INNE USTALENIA PLANU**	
	16.1 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.	
	16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu	

1.	**KARTA TERENU Nr 8**	obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU**	
	US,U tereny usług sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej	
3.	**Nr STREFY** **18.US,U**	
	POWIERZCHNIA 0,74 ha	
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**	
	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**	
	5.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.	
	5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.	
	5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.	
	5.4 Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu.	
	5.5 Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem.	
	5.6 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej –30%.	
	5.7 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.	
	5.8 Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.	
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**	
	6.1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków.	
	6.2 Działania inwestycyjne w obrębie strefy konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz z zastosowaniem form architektonicznych osadzonych w tradycji regionalnej zabudowy zagrodowej.	
	6.3 Ochronie podlegają wszystkie zabytkowe budynki, obiekty i urządzenia w tym również historyczne: podziały własnościowe (oznaczone graficzne na rys. planu), zagospodarowanie zielenią, nawierzchnie ciągów komunikacyjnych oraz zabytkowy układ zespołów zagrodowych. Wszelkie działania inwestycyjne w obiektach o walorach historyczno – kulturowych (oznaczonych graficznie na rysunku) wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków	
	6.4 Należy dążyć do odtworzenia historycznego zespołu ruralistycznego z zachowaniem reliktów zabudowy określonych w pkt. 6.3.	
	6.5 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową	
	6.6 Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.	
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**	
	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej	
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**	
	8.1 Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:	Max. 2 kondygnacje nadziemne Max. wysokość zabudowy 12m
	8.2 Pow. zabudowy:	Do 30% powierzchni pokrycia działki
	8.3 Dachy	Dowolne
	8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie działki lub działek w jednej strefie

	8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie.
	8.6 Mała architektura:	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej.
	8.7 Ogrodzenie:	Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Wyklucza się ogrodzenia pełne (z wyjątkiem ich historycznego występowania) oraz prefabrykowane żelbetowe.
	8.8 Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.	
10	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się scalanie działek. **10.2** Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. **10.3** Zakaz podziałów geodezyjnych poza wymienionymi w pkt 10.2	
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej **11.2** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne. **11.3** Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej; w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu; Zarządca Drogi Wojewódzkiej Nr 214 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami od drogi **11.4** Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 2413G nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.	
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z drogi lokalnej lub wewnętrznej **12.2** Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214; Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich. **12.3** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami). **12.4** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 2413G należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kościerzynie. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Konstrukcja zjazdu powinna zabezpieczać jezdnię drogi nr 2413G przed napływem wód opadowych z terenu działek. Drogi powiatowe stanowią sieć dróg, po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku na pojedynczą oś 78,4 kN (8 t). Przystosowanie drogi 2413G do nacisku na pojedynczą oś 98 kN lub 112,7 kN powinno odbyć się na koszt i staraniem zainteresowanych stron. **12.5** Należy dążyć do ograniczenia ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 2413G. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę powiatowa nr 2413G jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi powiatowej nr 2413G lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą powiatową nr 2413G należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Kościerzynie. **12.6** W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 2 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług - min. 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych	
13.	**INFRASTRUKTURA**	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej
	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej.
	Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.	
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %	
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.	

16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1. **KARTA TERENU Nr 9** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II

2. **PRZEZNACZNIE TERENU**

MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

3.

Nr STREFY	19.MN,U	20.MN,U	21.MN,U	22.MN,U
POWIERZCHNIA	0,54 ha	0,05 ha	0,92 ha	0,94 ha

Nr STREFY	23.MN,U
POWIERZCHNIA	3,47 ha

4. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8, dążąc do kontynuacji tradycji w zakresie skali i formy zabudowy

5. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.4 Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.
Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu.

5.5 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

5.6 Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem.

5.7 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.

5.9 Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.

6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową

6.2 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt. 8

7. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. **PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

8.1	**Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:**	Max. 2 kondygnacje nadziemne Max. wysokość zabudowy 12m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku
8.2	**Pow. zabudowy:**	Do 20% powierzchni pokrycia działki
8.3	**Dachy**	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 40^0 ($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) 25^0($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
8.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej - kaszubskiej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna.
8.5	**Zabudowa o funkcji towarzyszącej:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie. Garaże lokalizować w formie budynków wolnostojących lub zespolonych z bryłą główną z wykluczeniem garaży lokalizowanych w piwnicach.
8.6	**Mała architektura:**	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
8.7	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.

9.2 Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).

9.3 Fragment terenu strefy znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 – PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie" oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000.

10. **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Dopuszcza się scalanie działek.

10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 1000 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).

10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki.

11.2 W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, ogólnodostępną zieleń urządzoną, skwery, place ogólnodostępne.

11.3 W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.

11.4 Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej; w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu; Zarządca Drogi Wojewódzkiej Nr 214 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami od drogi

11.5 Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 2413G nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.

12. KOMUNIKACJA

12.1 Dojazd z drogi lokalnej, dróg dojazdowych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo - jezdnych

12.2 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214;
Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich.

12.3 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).

12.4 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 2413G należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kościerzynie. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Konstrukcja zjazdu powinna zabezpieczać jezdnię drogi nr 2413G przed napływem wód opadowych z terenu działek. Drogi powiatowe stanowią sieć dróg, po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku na pojedynczą oś 78,4 kN (8 t). Przystosowanie drogi 2413G do nacisku na pojedynczą oś 98 kN lub 112,7 kN powinno odbyć się na koszt i staraniem zainteresowanych stron.

12.5 Należy dążyć do ograniczenia ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 2413G. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę powiatowa nr 2413G jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi powiatowej nr 2413G lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą powiatową nr 2413G należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Kościerzynie.

12.6 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług
- min. 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
Ścieki sanitarne :	Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej
Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
Energetyka:	Z sieci energetycznej.
Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

30 %
dla strefy 20,22,23.MN,U – 0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1 Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.2 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.

16.3 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1. KARTA TERENU Nr 10 obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II

2. PRZEZNACZNIE TERENU

ZR tereny obszarów rekreacyjnych z zabudową letniskową

3. Nr STREFY **24.ZR**

POWIERZCHNIA 0,48 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8, dążąc do kontynuacji tradycji w zakresie skali i formy zabudowy
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. **5.2** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.4** Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu. **5.5** Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych. **5.6** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%. **5.7** Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem. **5.8** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna. **5.9** Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.2** Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt. 8
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** **8.1 Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:** Max. 2 kondygnacje nadziemne Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku **8.2 Pow. zabudowy:** max. powierzchnia zabudowy 120 m^2 **8.3 Dachy** Dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25^0-45^0. **8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:** Dopuszcza się stosowanie wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie działki lub działek w jednej strefie **8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej:** Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej związanej z funkcją wiodącą **8.6 Mała architektura:** Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych. **8.7 Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci. **9.2** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się scalanie działek. **10.2** Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. **10.3** Zakaz podziałów geodezyjnych poza wymienionymi w pkt 10.2
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki. **11.2** W strefie dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej **11.3** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA** Dojazd z ciągu pieszo - jezdnego
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu wiejskiego. **Ścieki sanitarne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej **Ścieki deszczowe :** 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej. **Energetyka:** Z sieci energetycznej.

	Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** W strefach zabrania się lokalizowania funkcji mieszkaniowej. **16.2** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. **16.3** Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1.	**KARTA TERENU Nr 11**			obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **R,ZL** tereny rolnicze oraz lasy			
3.	**Nr STREFY**	**25.R,ZL**	**26.R,ZL**	**27.R,ZL**
	POWIERZCHNIA	0,58 ha	1,63 ha	1,25 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte, zieleń wysoka i lasy.			
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. **5.2** Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu. **5.3** Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą R,ZL), do cieków naturalnych (w obrębie strefy R,ZL) po ich uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach. **5.4** W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów inżynieryjnych oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. **5.5** W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu **5.6** Na obszarach rolnych wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna. **5.7** Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.			
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Część obszaru 25.R,ZL znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków. **6.2** Działania inwestycyjne w obrębie strefy konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz z zastosowaniem form architektonicznych osadzonych w tradycji regionalnej zabudowy zagrodowej. **6.3** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.4** Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.			
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.			
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.(np. sieci, przepompownie, stacje transformatorowe itp.)			
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 6/2001 z dnia 7 sierpnia 2001r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego" oraz Rozporządzenia Nr 52/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15 maja 2006 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z dn. 16.05.2006 r. Nr 58 poz. 1189) **9.2** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585). **9.3** Fragment terenu strefy znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 – PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie" oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000.			
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się podział terenów rolniczych bez prawa do zabudowy. **10.2** Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.			
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** Dopuszcza się zalesienie terenu bez ograniczeń.			

11.2 W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.

12. KOMUNIKACJA

12.1 Dojazd z drogi lokalnej, dróg dojazdowych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych

12.2 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214;
Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich.

12.3 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).

12.4 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 2413G należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kościerzynie. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Konstrukcja zjazdu powinna zabezpieczać jezdnię drogi nr 2413G przed napływem wód opadowych z terenu działek. Drogi powiatowe stanowią sieć dróg, po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku na pojedynczą oś 78,4 kN (8 t). Przystosowanie drogi 2413G do nacisku na pojedynczą oś 98 kN lub 112,7 kN powinno odbyć się na koszt i staraniem zainteresowanych stron.

12.5 Należy dążyć do ograniczenia ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 2413G. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę powiatowa nr 2413G jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi powiatowej nr 2413G lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą powiatową nr 2413G należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Kościerzynie.

13. INFRASTRUKTURA

Dopuszcza się działania z zakresu melioracji terenów rolnych pod warunkiem zapewnienia spójności systemu drenażowego całego obszaru.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

nie dotyczy

15. STAWKA PROCENTOWA

0 %

16. INNE USTALENIA PLANU

nie dotyczy

---

1. KARTA TERENU Nr 12 obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II

2. PRZEZNACZNIE TERENU

R,ZL tereny rolnicze oraz lasy

3.

Nr STREFY	28.R,ZL	29.R,ZL	30.R,ZL	31.R,ZL
POWIERZCHNIA	139,24 ha	39,80 ha	89,93 ha	171,31 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

4.1 Należy zachować i chronić naturalny krajobraz obszaru wiejskiego z występującą oryginalną rozproszoną zabudową zagrodową.

4.2 Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte, zieleń wysoka i lasy

4.3 Dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy i realizację nowej zabudowy uzupełniającej gospodarczej w granicy istniejącej zabudowy zagrodowej oraz realizację max. dwóch budynków mieszkalnych na warunkach określonych w punkcie 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.3 Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.
Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu.

5.4 W strefie dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.

5.5 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając:
1) wydolność środowiska naturalnego
2) odnawialność zasobów przyrodniczych
3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego
4) różnorodność indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu

5.6 Na obszarach rolnych wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.

5.7 Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.

5.8 Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową

6.2 Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY - dla realizacji zabudowy określonej w pkt. 4.3

8.1 **Ilość kondygnacji,** Max. 2 kondygnacje nadziemne
wysokość zabudowy: Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku

8.2 **Pow. zabudowy:** Zabudowę realizować na rzucie regularnych prostokątów.

	8.3 Dachy	Dachy dwuspadowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, grafitu. Maksymalna rozpiętość dachu 12m. 1) spadek dachu 25º (±5^0), ścianka kolankowa: max 150cm 2) spadek dachu 40º (±5^0), ścianka kolankowa: max 50cm
	8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:	Zabudowę realizować w nawiązaniu do historycznego układu zabudowy zagrodowej zlokalizowanej wokół podwórza gospodarczego. Zakaz stosowania garaży w piwnicach poniżej poziomu terenu. Wykończenie ścian z zastosowaniem materiałów naturalnych. Zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) oraz płytek elewacyjnych klinkierowych.
	8.5 Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą gospodarczą spójną pod względem architektonicznym z zabudową wiodącą
	8.6 Mała architektura:	Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m, bez cokołów. Ogrodzenie drewniane z użyciem pionowych sztachet. Wyklucza się ogrodzenia prefabrykowane żelbetowe.
	8.7 Linie zabudowy:	nie dotyczy
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**	
	9.1	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.
	9.2	Fragment obszaru stref znajduje się w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 6/2001 z dnia 7 sierpnia 2001r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego" oraz Rozporządzenia Nr 52/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15 maja 2006 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z dn. 16.05.2006 r. Nr 58 poz. 1189)
	9.3	Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).
	9.4	Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Szarlockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).
	9.5	Fragment terenu strefy znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 – PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie" oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**	
	10.1	Zakaz podziału zabudowy zagrodowej;
	10.2	Dopuszcza się podziały terenów rolniczych, bez prawa zabudowy.
	10.3	Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**	
	11.1	Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
	11.2	Zabudowę realizować na zasadzie kontekstualności historycznej zabudowy zagrodowej.
	11.3	Zaleca się stosowanie placów utwardzonych (podwórza i parkingi) o nawierzchni zielonej, brukowanej lub żwirowej; unikać kostki betonowej.
	11.4	Dopuszcza się zalesienie obszaru bez ograniczeń.
	11.5	W obrębie zabudowy zagrodowej należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni zagrody
	11.6	W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
	11.7	Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej; w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu; Zarządca Drogi Wojewódzkiej Nr 214 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami od drogi
12.	**KOMUNIKACJA**	
	12.1	Dojazd z dróg dojazdowych oraz z drogi głównej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi
	12.2	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214; Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich.
	12.3	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).
	12.4	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 2413G należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kościerzynie. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Konstrukcja zjazdu powinna zabezpieczać jezdnię drogi nr 2413G przed napływem wód opadowych z terenu działek. Drogi powiatowe stanowią sieć dróg, po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku na pojedynczą oś 78,4 kN (8 t). Przystosowanie drogi 2413G do nacisku na pojedynczą oś 98 kN lub 112,7 kN powinno odbyć się na koszt i staraniem zainteresowanych stron.
13.	**INFRASTRUKTURA**	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego lub z indywidualnych ujęć wody
	Ścieki sanitarne :	Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych
	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m2 w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej.
	Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** nie dotyczy
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** Dopuszcza się do 2 budynków mieszkalnych w obrębie zabudowy zagrodowej. **16.2** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. **16.3** Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1.	**KARTA TERENU Nr 13** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **R,ZZ** tereny rolnicze bezpośrednio zagrożone powodzią
3.	**Nr STREFY** **32.R,ZZ** **33.R,ZZ** **34.R,ZZ** **35.R,ZZ** **POWIERZCHNIA** 1,49 ha 5,37 ha 2,03 ha 4,24 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** **4.1** Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte i zieleń wysoka **4.2** W strefach zagrożenia powodzią obowiązują zakazy z art. 82 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo Wodne (Dz. U Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.).
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. **5.2** Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu. **5.3** Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą R,ZZ), do cieków naturalnych (w obrębie strefy R,ZZ) po ich uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach. **5.4** W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów inżynieryjnych oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. **5.5** W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu **5.6** Na obszarach rolnych wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna. **5.7** Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.2** Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt. 8
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.(np. sieci, przepompownie, stacje transformatorowe itp.)
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się podział terenów rolniczych bez prawa do zabudowy. **10.2** Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA** Dojazd z dróg dojazdowych
13.	**INFRASTRUKTURA** Dopuszcza się działania z zakresu melioracji terenów rolnych pod warunkiem zapewnienia spójności systemu drenażowego całego obszaru.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** nie dotyczy
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU**

nie dotyczy

1. KARTA TERENU Nr 14 obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II

2. PRZEZNACZNIE TERENU

KS tereny obsługi komunikacji samochodowej

3. Nr STREFY 36.KS

POWIERZCHNIA 0,29 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Wiodącą funkcją strefy jest pętla autobusowa z zabudową związaną z funkcją wiodącą.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.4 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

5.5 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.6 Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy sporządzić raport o oddziaływaniu na środowisko w oparciu o przepisy szczegółowe.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej oraz zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków.

6.2 Działania inwestycyjne w obrębie strefy konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz z zastosowaniem form architektonicznych osadzonych w tradycji regionalnej zabudowy zagrodowej.

6.3 Ochronie podlegają wszystkie zabytkowe budynki, obiekty i urządzenia w tym również historyczne:
podziały własnościowe (oznaczone graficzne na rys. planu), zagospodarowanie zielenią, nawierzchnie ciągów komunikacyjnych oraz zabytkowy układ zespołów zagrodowych. Wszelkie działania inwestycyjne w obiektach o walorach historyczno – kulturowych (oznaczonych graficznie na rysunku) wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków

6.4 Należy dążyć do odtworzenia historycznego zespołu ruralistycznego z zachowaniem reliktów zabudowy określonych w pkt. 6.3.

6.5 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową

6.6 Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1	**Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:**	Max. 2 kondygnacje Max. wysokość zabudowy 10,5m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku (nie dotyczy elementów inżynierskо - technologicznych i reklamowych).
8.2	**Pow. zabudowy:**	Do 20% powierzchni pokrycia działki
8.3	**Dachy**	Dowolne
8.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Dopuszcza się stosowanie wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie działki lub działek w jednej strefie
8.5	**Zabudowa o funkcji towarzyszącej:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie.
8.6	**Mała architektura:**	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej.
8.7	**Ogrodzenie:**	Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Wyklucza się ogrodzenia pełne (z wyjątkiem ich historycznego występowania) oraz prefabrykowane żelbetowe.
8.8	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW

Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Dopuszcza się scalanie działek

10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 3000 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).

10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1 W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej

	11.2 W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne. **11.3** Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej; w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu; Zarządca Drogi Wojewódzkiej Nr 214 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami od drogi
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z drogi wojewódzkiej **12.2** Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich. **12.3** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu wiejskiego. **Ścieki sanitarne i technologiczne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach; **Ścieki deszczowe :** 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej. **Energetyka:** Z sieci energetycznej. **Utylizacja odpadów stałych:** Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** Dopuszcza się lokalizację funkcji w zakresie obsługi komunikacji samochodowej (parkingi, pętla, przystanki autobusowe). **16.2** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. **16.3** Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1.	**KARTA TERENU Nr 15** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **R,ZL** tereny rolnicze oraz lasy
3.	**Nr STREFY** **37.R,ZL** **POWIERZCHNIA** 2,35 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte, zieleń wysoka i lasy
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. **5.2** Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż rowów i cieków wodnych oraz nad rurociągami drenarskimi należy pozostawić pas techniczny niezabudowany, niezadrzewiony i niezakrzewiony o szerokości uzgodnionej z właścicielami lub zarządcą cieku, rowu lub drenażu. **5.3** Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą R,ZL), do cieków naturalnych (w obrębie strefy R,ZL) po ich uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach. **5.4** W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów inżynieryjnych oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. **5.5** W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu **5.6** Na obszarach rolnych wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna. **5.7** Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.2** Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt. 8
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.(np. sieci, przepompownie, stacje transformatorowe itp.)
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 6/2001 z dnia 7 sierpnia 2001r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego" oraz Rozporządzenia Nr 52/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15 maja 2006 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z dn. 16.05.2006 r. Nr 58 poz. 1189) **9.2** Fragment terenu strefy znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 – PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie" oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się podział terenów rolniczych bez prawa do zabudowy. **10.2** Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** Dopuszcza się zalesienie terenu bez ograniczeń. **11.2** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z dróg dojazdowych lub wewnętrznych **12.2** Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214; Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich. **12.3** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami). **12.4** Należy dążyć do ograniczenia ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 2413G. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę powiatowa nr 2413G jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi powiatowej nr 2413G lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą powiatową nr 2413G należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Kościerzynie.
13.	**INFRASTRUKTURA** Dopuszcza się działania z zakresu melioracji terenów rolnych pod warunkiem zapewnienia spójności systemu drenażowego całego obszaru.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** nie dotyczy
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** nie dotyczy

1.	**KARTA TERENU Nr 16** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **UW** tereny usług rekreacji wodnej w zakresie obiektów służących turystyce wodnej
3.	**Nr STREFY** **38.UW** **POWIERZCHNIA** 0,45 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. **5.2** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.4** Makroniwelację terenu ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych. **5.5** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%. **5.6** Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem. **5.7** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna. **5.8** Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenna zieleń wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne. **5.9** Dopuszcza się lokalizację obiektów służących turystyce wodnej i rybackiej w zakresie przystani turystycznej i rybackiej (bez bazy noclegowej), urządzeń i obiektów nawodnych (przystanie, pomosty, itp.), oraz obiektów magazynowo-gospodarczych związanych z uprawianiem sportów wodnych (np. hangary). **5.10** Inwestycję realizować w sposób niezakłócający biocenozy przyrodniczej z zakresu siedlisk roślin i zwierząt. Przed podjęciem działań inwestycyjnych należy opracować analizę wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze, wykazującą, że inwestycja nie zakłóci stanu środowiska przyrodniczego.

6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** **8.1 Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:** Max. 1 kondygnacja nadziemna Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku **8.2 Pow. zabudowy:** Do 20% powierzchni pokrycia działki **8.3 Dachy** Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 40^0 ($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) 25^0($\pm 5^0$) przy ściance kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m. **8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:** Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej - kaszubskiej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna. **8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie. Zakaz podpiwniczania budynków i stosowania poddaszy użytkowych. **8.6 Mała architektura:** Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych. **8.7 Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci. **9.2** Strefa znajduje się w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 6/2001 z dnia 7 sierpnia 2001r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego" oraz Rozporządzenia Nr 52/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15 maja 2006 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z dn. 16.05.2006 r. Nr 58 poz. 1189) **9.3** Strefa znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane. **10.2** Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** W strefie ochronnej 100m od brzegu jeziora zabrania się lokalizowania wszelkich form zabudowy poza zabudową wymienioną w punkcie 5.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z drogi dojazdowej. **12.2** W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - wynikającej z technologii i programu funkcji
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu wiejskiego. **Ścieki sanitarne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci. **Ścieki deszczowe :** 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m2 w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej. **Energetyka:** Z sieci energetycznej. **Utylizacja odpadów stałych:** Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 30 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci. **16.2** Zakaz sytuowania obiektów służących reklamie. **16.3** Zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej, w tym również dla dozoru obiektu.

1.	**KARTA TERENU Nr 17**	obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU**	

	KXPW tereny ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych
3.	**Nr STREFY** **01.KXPW** **POWIERZCHNIA** 0,20 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** nie dotyczy
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.2** Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych wraz z zadrzewieniami przydrożnymi. Wszelkie działania i inwestycje podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i drogowej
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych zapisów nie występują.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** nie dotyczy
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** - 8m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścięć **2.parametry ciągu pieszo-jezdnego:** – minimalna szerokość – 5m **3.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **4.** Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. **5.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków. **6.** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA** Ciągi pieszo - jezdne wewnętrzne wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg Gminy Kościerzyna.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1.	**KARTA TERENU Nr 18** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KD** tereny dróg dojazdowych
3.	**Nr STREFY** **02.KD** **POWIERZCHNIA** 0,23 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** nie dotyczy
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową **6.2** Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych wraz z zadrzewieniami przydrożnymi. Wszelkie działania i inwestycje podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i drogowej
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych zapisów nie występują.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** nie dotyczy
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** - zmienna od 12m do 16m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścięć **2.parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 2,5m **3.chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **5.** Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, 3, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków. **7.** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA** Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg Gminy Kościerzyna.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. **16.2** Nie wyklucza się realizacji kanalizacji deszczowej

1.	**KARTA TERENU Nr 19**	obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KK** tereny kolejowe zamknięte wyłączone z opracowania	
3.	**Nr STREFY** **03.KK** **POWIERZCHNIA** 11,57 ha	

1.	**KARTA TERENU Nr 20**		obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KG** tereny drogi głównej (droga wojewódzka nr 214, relacji Łeba – Kościerzyna - Warlubie)		
3.	**Nr STREFY**	**04.KG**	**05.KG**
	POWIERZCHNIA	2,27 ha	3,85 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** nie dotyczy		
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.		
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Część strefy 05.KG znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków. **6.2** Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych wraz z zadrzewieniami przydrożnymi. Wszelkie działania i inwestycje podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.		
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Droga główna stanowi przestrzeń publiczną w Zarządzie Dróg Wojewódzkich, Oddział w Gdańsku.		
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej nr 214		
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy”, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585). **9.2** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Szarlockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).		
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**		

	nie dotyczy
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** - zmienna od 14m do 33m, wg rysunku planu **2.parametry jezdni:** - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu - (2 x 3,5m) **3.** Obowiązuje zakaz lokalizowania sieci infrastruktury nie związanej z funkcjonowaniem drogi publicznej w liniach rozgraniczających drogi. **4.** Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. **5.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków. **6.** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA** droga główna wchodzi w skład istniejącego układu dróg publicznych.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. **16.2** Obszar strefy stanowi drogę ewakuacji ludności na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny – zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi w tym zakresie. **16.3** Nie wyklucza się realizacji kanalizacji deszczowej

1.	**KARTA TERENU Nr 21** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KL** tereny dróg lokalnych (droga powiatowa nr 2413G)
3.	**Nr STREFY** **06.KL** **POWIERZCHNIA** 0,40 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** nie dotyczy
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Część strefy znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków. **6.2** Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych wraz z zadrzewieniami przydrożnymi. Wszelkie działania i inwestycje podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. **6.3** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Drogi lokalne stanowią przestrzeń publiczną w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kościerzynie.
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i drogowej
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy”, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** nie dotyczy
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** - 12m, wg rysunku planu; **2.parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 3,5m **3.chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **5.** Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, 3, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków. **7.** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA**

	12.1 Drogi lokalne wchodzą w skład istniejącego układu dróg publicznych. **12.2** Drogi powiatowe stanowią sieć dróg, po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku na pojedynczą oś 78,4 kN (8 t). Przystosowanie drogi 2201G do nacisku na pojedynczą oś 98 kN lub 112,7 kN powinno odbyć się na koszt i staraniem zainteresowanych stron. **12.3** W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry włączeń dróg dojazdowych mogą ulec zmianie. Wszelkie projekty włączeń dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury techn. w sąsiedztwie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich. **12.4** Należy dążyć do ograniczenia ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 2413G. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę powiatowa nr 2413G jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi powiatowej nr 2413G lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą powiatową nr 2413G należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Kościerzynie.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. **16.2** Obszar strefy stanowi drogę ewakuacji ludności na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny – zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi w tym zakresie. **16.3** Nie wyklucza się realizacji kanalizacji deszczowej

1.	**KARTA TERENU Nr 22**			obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KDW** tereny dróg wewnętrznych			
3.	**Nr STREFY**	**07.KDW**	**08.KDW**	**09.KDW**
	POWIERZCHNIA	0,38 ha	0,49 ha	0,18 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** nie dotyczy			
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.			
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Część strefy 08.KDW znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków. **6.2** Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych wraz z zadrzewieniami przydrożnymi. Wszelkie działania i inwestycje podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. **6.3** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową			
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej			
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i drogowej			
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 6/2001 z dnia 7 sierpnia 2001r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego" oraz Rozporządzenia Nr 52/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15 maja 2006 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z dn. 16.05.2006 r. Nr 58 poz. 1189) **9.2** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).			
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** nie dotyczy			
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** -zmienna od 10m do 12m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścięć **2.parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 2,5m **3.chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **5.** Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, 3, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków. **7.** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.			

	8. Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214; Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich. **9.** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami). **10.** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 2413G należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kościerzynie. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Konstrukcja zjazdu powinna zabezpieczać jezdnię drogi nr 2413G przed napływem wód opadowych z terenu działek. Drogi powiatowe stanowią sieć dróg, po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku na pojedynczą oś 78,4 kN (8 t). Przystosowanie drogi 2413G do nacisku na pojedynczą oś 98 kN lub 112,7 kN powinno odbyć się na koszt i staraniem zainteresowanych stron.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Drogi wewnętrzne wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg Gminy Kościerzyna. **12.2** W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry włączeń dróg dojazdowych mogą ulec zmianie. Wszelkie projekty włączeń dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury techn. w sąsiedztwie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. **16.2** Nie wyklucza się realizacji kanalizacji deszczowej

1.	**KARTA TERENU Nr 23** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KD** tereny dróg dojazdowych
3.	**Nr STREFY** **010.KD** **POWIERZCHNIA** 0,28 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** nie dotyczy
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Część strefy znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków. **6.2** Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych wraz z zadrzewieniami przydrożnymi. Wszelkie działania i inwestycje podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. **6.3** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i drogowej
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy”, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585). **9.2** Fragment terenu strefy znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 – PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie” oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** nie dotyczy
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** - zmienna od 12m do 16m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścięć **2.parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 2,5m **3.chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **5.** Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, 3, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.

	7. W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne. **8.** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg Gminy Kościerzyna. **12.2** W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry włączeń dróg dojazdowych mogą ulec zmianie. Wszelkie projekty włączeń dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury techn. w sąsiedztwie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. **16.2** Nie wyklucza się realizacji kanalizacji deszczowej

1.	**KARTA TERENU Nr 24**		obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KXPW** tereny ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych		
3.	**Nr STREFY**	**011.KXPW**	**012.KXPW**
	POWIERZCHNIA	0,40 ha	0,13 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** nie dotyczy		
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.		
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową		
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej		
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i drogowej		
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** **9.1** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585). **9.2** Fragment terenu strefy znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 – PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie" oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000.		
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** nie dotyczy		
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** - 8m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścięć **2.parametry ciągu pieszo-jezdnego:** – minimalna szerokość – 5m **3.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **4.** Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. **5.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków. **6.** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.		
12.	**KOMUNIKACJA** Ciągi pieszo - jezdne wewnętrzne wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg Gminy Kościerzyna.		
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach		
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.		
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %		

16.	**INNE USTALENIA PLANU** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1.	**KARTA TERENU Nr 25** obręb geodezyjny Sarnowy 13/708-03-05/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **PT** tereny pasów technicznych dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej oraz międzyregionalnej trasy rowerowej nr 11 – Trasa Tysiąca Jezior
3.	**Nr STREFY** **013.PT** **014.PT** **015.PT** **016.PT** **POWIERZCHNIA** 0,53 ha 0,28 ha 0,10 ha 0,66 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** nie dotyczy
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Część terenu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Właściwym Konserwatorem Zabytków. **6.2** Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych wraz z zadrzewieniami przydrożnymi. Wszelkie działania i inwestycje podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. **6.3** Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i drogowej
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Fragment obszaru stref znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy", oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 529, poz. 585).
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** nie dotyczy
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** - 5m, wg rysunku planu **2.chodniki:** - dopuszcza się projektowanie chodników: minimalna szerokość – 1,5m **3.ścieżka rowerowa:** - dopuszcza się wprowadzenie ścieżki rowerowej; szerokość ścieżki – 2m. **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej i drogowej oraz dróg wewnętrznych **5.** Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, 3, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków. **7.** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami). **8.** W obszarze planu wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z lokalizacją urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne.
12.	**KOMUNIKACJA** Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214; Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 214 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 214 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 214 muszą być uzgodnione z zarządcą dróg wojewódzkich.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA PLANU** **16.1** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. **16.2** Nie wyklucza się realizacji kanalizacji deszczowej