DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia czwartek, 1 czerwca 2017 r.

Poz. 2095

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 01.06.2017 12:57:52

UCHWAŁA NR IV/266/17
RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie miejscowości Mały Klincz i Zielenin w gminie Kościerzyna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą Nr III/44/15 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 16 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb lokalizacji farmy wiatrowej w rejonie miejscowości Mały Klincz i Zielenin w gminie Kościerzyna - po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna przyjętego uchwałą Nr X/396/14 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 listopada 2014 r. - Rady Gminy Kościerzyna uchwala, co następuje: Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów wrejonie miejscowości Mały Klincz i Zielenin w gminie Kościerzyna, zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna, składający się w formie drukowanej z dwóch arkuszy o numerach 1 i 2;

2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakres infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem: oznaczeniem cyfrowym i oznaczeniem literowym;

2) przeznaczenie terenu - rodzaj dopuszczonej funkcji i form użytkowania na danym terenie:

   a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które dominuje na danym terenie,

   b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

3) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;

4) linie rozgraniczające - określone w ustaleniach planu (w tym na rysunku planu) granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie wyznaczone na danym terenie, których nie może przekroczyć: żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku oraz określona w ustaleniach planu budowla:

   a) w przypadku podziału terenu na działki budowlane wyznaczona linia obowiązuje tylko dla zabudowy działki przez którą przebiega,

   b) linia ta nie dotyczy:

      - podziemnych części obiektów budowlanych,

      - urządzeń i instalacji technologicznych (w tym m. in. łopat wirnika elektrowni wiatrowej),

      - balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów wystroju elewacji i innych podobnych elementów budynków – wysuniętych poza tę linię do 1,5 m,

      - elementów odwodnienia, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych zewnętrznych elementów budynków,

      - budowli infrastruktury komunikacyjnej, sieci i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz urządzeńwykorzystywanych dla potrzeb rolnictwa,

   c) linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, położonych w mniejszej odległości od drogi, wzdłuż której zostały wyznaczone - obowiązuje zakaz rozbudowy w kierunku drogi;

6) rodzaj dachu – określona w planie geometria (kształt, kąt nachylenia) głównych połaci dachowych:

   a) obowiązuje dla połaci dachowych przykrywających minimum 80% powierzchni rzutu najwyższej kondygnacjibudynku,

   b) nie dotyczy przekrycia takich elementów budynku jak nadbudowy w dachu (lukarny, facjaty, mansardy, naczółki), zadaszenia wejść, ogrodów zimowych, tarasów, balkonów, wykuszy, wież itp.,

   c) dopuszcza się częściowe zastosowanie dachów płaskich (o nachyleniu połaci dachowych: 0 - 15 stopni)stanowiących przekrycie maksimum 20% powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji budynku i nie przekraczającej powierzchni 40 m2;

7) dach symetryczny (dwuspadowy, wielospadowy) – dach dwu- lub wielospadowy, którego przeciwległe połacie poszczególnych elementów dachu mają takie samo nachylenie i tę samą długość:

   a) dla budynku wielobryłowego symetryczność dachu określa się dla każdej bryły oddzielnie,

   b) nie naruszają symetryczności dachu drugorzędne daszki umieszczone w głównej połaci dachowej takie jak lukarny, świetliki lub przekrycia balkonów i tarasów.,

   c) nie stanową naruszenia symetryczności dachu miejsca przenikania się połaci dachowych poszczególnych brył budynku;

8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych - miejsca postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg i/lub stanowisk postojowych w garażu;

9) miejsca postojowe dla rowerów - miejsce dla pozostawienia roweru, urządzone w sposób umożliwiający przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni;

10) usługi nieuciążliwe - usługi, które nie stanowią budynków lub ich części przeznaczonych dla realizacji przedsięwzięć wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko (środowisko rozumiane również jako oddziaływanie na zdrowie ludzi) oraz jednocześnie nie powodujące uciążliwego oddziaływania dla środowiska mieszkaniowego;

11) zabudowa główna - zabudowa przeznaczona do realizacji głównych funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym (np. budynek mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek usługowy na terenach usług);

12) zabudowa towarzysząca - zabudowa przeznaczona do realizacji funkcji służących do obsługi przeznaczenia dopuszczalnego dla danego terenu (np. garaż, budynek gospodarczy - na terenach zabudowy

mieszkaniowej; budynek magazynowy, socjalny, administracyjny - na terenach usług; budynek gospodarczy, budynek inwentarski – na terenach zabudowy zagrodowej; budynek infrastruktury technicznej).

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębach geodezyjnych Mały Klincz i Zielenin w gminieKościerzyna o powierzchni ok. 318 ha, którego granice określono na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole terenów o różnym przeznaczeniu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) regionalna trasa rowerowa nr 116;

6) pomnik przyrody;

7) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

8) trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej WN;

9) pas technologiczny linii elektroenergetycznej WN;

10) granice obszaru lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

11) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

12) grunty objęte szczególną ochroną przed zabudową (nieużytki, śródpolne zbiorniki wodne i rozlewiska oraz tereny zadrzewione);

13) strefy W.I ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków;

14) strefa W.II ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;

15) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;

16) obiekty o walorach historyczno-kulturowych objęte ochroną zapisami planu;

17) strefy B ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy i układów ruralistycznych;

18) strefy K ochrony konserwatorskiej cmentarzy i zieleni zabytkowej;

19) strefy E ochrony konserwatorskiej ekspozycji;

20) historyczne miejsca kultu religijnego z krzyżami przydrożnymi.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów.

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN);

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (2MN);

3) teren zabudowy usług kultury (3UK);

4) tereny rolnicze (4R);

5) tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy (5R);

6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (6RU);

7) tereny zabudowy zagrodowej (7RM);

8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z towarzyszącą zabudową usługową (8P);

9) tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej – ogniw fotowoltaicznych (9PES);

10) tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej – elektrowni wiatrowych (10PEW);

11) lasy (11ZL);

12) tereny zieleni urządzonej (12ZP);

13) tereny zieleni urządzonej - historyczne cmentarze (13ZP);

14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (14WS);

15) teren drogi zbiorczej (1KDZ);

16) teren drogi dojazdowej (2KDD);

17) tereny pasa infrastrukturalnego (3KPT);

18) tereny dróg wewnętrznych (4KDW).

2. Przeznaczeniu podstawowemu może towarzyszyć przeznaczenie uzupełniające, określone w ustaleniach dla terenów.

3. Na każdym terenie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na danym terenie. Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenach objętych ustaleniami planu, dopuszcza się zachowanie i dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy oraz obiekty i urządzenia zagospodarowania terenu, które zostały zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) dopuszczalne użytkowanie, utrzymanie i konserwacja istniejących obiektów budowlanych zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem oraz ich remont i przebudowa;

   b) dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, weranda, ganek, balkon, wykusz, ryzalit, taras (również zadaszony), wiatrołap, ogród zimowy itp. oraz łączenie tych form w jednej bryle budynku – w zależności od potrzeb projektowanych w planie funkcji,

   c) maksymalna wysokość poziomu parteru dla nowej zabudowy: 0,6 m;

3) ustalone w planie parametry zabudowy i zagospodarowania terenów nie obejmują obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej realizowanych na wydzielonej działce budowlanej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

4) w granicach własnych działki lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem obowiązuje spójny architektonicznie charakter zabudowy (głównej i towarzyszącej) oraz elementów zagospodarowania terenu (w tym obiektów małej architektury):

   a) jednorodny sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, ścian, dachu),

   b) jednakowy rodzaj dachu i kolor pokrycia połaci,

   c) jednakowe materiały wykończenia elewacji zewnętrznej (cokołów, ścian, nadbudowy w dachach, stolarki zewnętrznej),

   d) jednorodny charakter zastosowanego detalu architektonicznego (np. zadaszeń, werand, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp.);

5) nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;

6) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane, wyłącznie na podstawie projektu zagospodarowania, opracowanego dla całego terenu (pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu poszczególnych działek do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej).

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

1) obejmuje się szczególną ochroną przed zabudową, z uwzględnieniem § 9 pkt 8, grunty - które wyróżniono na rysunku planu - stanowiące: nieużytki, śródpolne zbiorniki wodne i rozlewiska oraz tereny zadrzewione;

2) nakaz zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi - w stopniu i w sposób określony obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) nakaz zapewnienia skutecznej ochrony podłoża gruntowego i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem zarówno w trakcie budowy jak też w czasie eksploatacji obiektów budowlanych;

4) nakaz wyposażenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami występującymi w granicach działki lub terenu;

5) zakaz wydzielania w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokali użytkowych, który powodowałyby uciążliwe oddziaływanie, zakłócające funkcję mieszkaniową;

6) zakaz zagospodarowania terenu mogącego stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;

7) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

   a) 1MN - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) 7RM - zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,

   c) 2MN - zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

8) dopuszczalny zasięg oddziaływania obiektów budowlanych (w tym elektrowni wiatrowych) na środowisko w zakresie hałasu dla form użytkowania wymienionych w pkt 7, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9) na rysunku planu oznaczono orientacyjnie symbolem ZN-PP/659 - pomnik przyrody Nr rej. 659 ustanowiony Zarządzeniem Wojewody Gdańskiego Nr 11/89 z dnia 29 marca 1989 r.: drzewo - klon zwyczajny, położony na dz. nr 134/3 w m. Zielenin (przy budynku mieszkalnym);

10) dla formy ochrony przyrody, o której mowa w pkt 9:

   a) wyznacza się 15-metrową strefę ochronną wokół pnia drzewa,

   b) w strefie ochronnej obowiązuje:

      - zakaz podejmowania wszelkich działań inwestycyjnych,

      - zakaz zmiany warunków siedliskowych,

      - zakaz zanieczyszczania terenu,

   c) przy wykonywaniu zabiegów sanitarnych, cięć leczniczych oraz zabiegów związanych z bezpieczeństwem ludzi, obowiązuje współdziałanie z organem właściwym do spraw ochrony przyrody,

   d) dla wszystkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych robót ziemnych, w tym ewentualnych prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w sąsiedztwie pomnika przyrody - obowiązuje nakaz współdziałania inwestora w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z organem właściwym do spraw ochrony przyrody,

   e) kompetencje w zakresie ochrony przynależą do Rady Gminy Kościerzyna;

11) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

12) nakaz zapewnienia ochrony dziko rosnących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

13) realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;

14) w przypadku stwierdzenia – poprzez monitoring porealizacyjny – negatywnego wpływu funkcjonowania elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze (szczególnie awifaunę i chiropterofaunę), inwestor może być zobowiązany do podjęcia działań ratunkowych w celu usunięcia zagrożeń – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego:

1) w granicach obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne - wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa:

   a) stanowisko archeologiczne nr 73 położone w Będominku (rejestr: Dec. nr 332/A, data wpisu: 17 grudnia 1977 r.) - cmentarzysko kurhanowe o własnej formie terenowej z wczesnej epoki żelaza - dla którego ustala się strefę W.I ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem W.I-73,

   b) stanowisko archeologiczne nr 74 położonego w Będominku (rejestr: Dec. nr 331/A; data wpisu: z 16 grudnia 1977 r.) - cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza - dla którego ustala się strefę W.I ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem W.I-74,

   c) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków podlegają ustawowej ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

   d) ustala się sposób zagospodarowania obszaru wyznaczonych stref W.I ścisłej ochrony konserwatorskiej:

      - zakaz zainwestowania terenu, w tym wprowadzania jakiejkolwiek zabudowy,

      - nakaz zachowania istniejącej formy krajobrazowej i układu topograficznego terenu,

      - zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.),

      - dopuszcza się badania archeologiczne oraz prace zabezpieczające zabytek przed zniszczeniem, prowadzone na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;

2) w granicach obszaru objętego planem występuje stanowisko archeologiczne - ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych województwa:

   a) stanowisko archeologiczne nr 75 położone w Będominku – osada - dla którego ustala się strefę W.II ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem W.II-75,

   b) na obszarze wyznaczonej strefy dopuszcza się zainwestowanie terenu po przeprowadzeniu archeologicznych badań ratowniczych,

   c) ustala się sposób zagospodarowania obszaru wyznaczonej strefy W.II ochrony konserwatorskiej:

      - nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

3) w granicach obszaru objętego planem występują obiekty zabytkowe (dzieła architektury i budownictwa) - ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

   a) chałupa w zagrodzie z pocz. XX w. (Będominek nr 2, dz. nr 52) - oznaczona na rysunku planu symbolem z.1,

   b) budynek inwentarski w zagrodzie z 2 poł. XIX w. (Będominek nr 2, dz. nr 53) - oznaczony na rysunku planu symbolem z.2,

   c) stodoła w zagrodzie (fragment) z 2 poł. XIX w. (Będominek nr 2, dz. nr 53) - oznaczona na rysunku planu symbolem z.3,

   d) dom w zagrodzie z ok. 1900 r. (Będominek nr 5, dz. nr 31) - oznaczony na rysunku planu symbolem z.4,

   e) poniatówka z 1937 r. (Mały Klińcz nr 24, dz. nr 54) - oznaczona na rysunku planu symbolem z.8,

   f) dwojak w zespole podworskim z 1 ćw. XIX w., (Zielenin nr 22, dz. nr 150/4) - oznaczony na rysunku planu symbolem z.9,

   g) obora w zespole podworskim z 3 ćw. XIX w. (Zielenin nr 23, dz. nr 134/3) - oznaczona na rysunku planu symbolem z.10;

h) szkoła po 1930 r. (Będominek nr 9, dz. nr 43/2) - oznaczona na rysunku planu symbolem z.5,

i) młyn z 1898/1909 r. (Kula Młyn nr 1, dz. nr 110/4) - oznaczony na rysunku planu symbolem z.6,

j) dom młynarza z 1909 r. (Kula Młyn nr 2, dz. nr 91) - oznaczony na rysunku planu symbolem z.7;

4) ustala się sposób zagospodarowania obiektów, wymienionych w pkt 3:

a) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) ochrona obiektów (budynków) ewidencyjnych obowiązuje w zakresie:

- historycznej bryły, w tym zasadniczego kształtu rzutu poziomego (obrysu poziomego ścian

parteru) i podstawowych gabarytów (miary szerokości, długości i wysokości) głównej bryły budynku,

- historycznego kształtu dachu, w tym rodzaju i kształtu dachu oraz kąta nachylenia głównych połaci dachowych,

- historycznej dyspozycji ścian, w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,

- historycznej formy i wyrazu architektonicznego,

- zachowanego historycznego detalu architektonicznego, w tym tradycyjnych podziałów stolarki, oraz historycznych materiałów budowlanych i kolorystyki;

5) w granicach obszaru objętego planem występują – oznaczone na rysunku planu - obiekty o walorach historyczno-kulturowych, objęte ochroną zapisami planu miejscowego:

a) budynek mieszkalny (Będominek nr 3, dz. nr 27),

b) budynek inwentarski w zagrodzie (Będominek nr 3, dz. nr 27),

c) zachowanego historycznego detalu architektonicznego;

7) w granicach obszaru objętego planem występuje - ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków - teren dawnego zespołu folwarcznego z 3 ćw. XIX w. (Zielenin), dla którego ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem B.1;

8) w granicach obszaru objętego planem występują obszary o walorach historyczno-kulturowych - proponowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do objęcia ochroną zapisami planu miejscowego:

a) zespół podworski z reliktami parku podworskiego z II poł XIX w. (Mały Klincz), dla którego ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem B.2,

b) zespół młyna z 1898/1909 r. (Kula Młyn), dla którego ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem B.3,

c) układ ruralistyczny wsi Będominek (w zasięgu historycznej nawy siedliskowej), dla którego ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem B.4;

9) ustala się sposób zagospodarowania obszaru stref B ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy i układów ruralistycznych, o których mowa w pkt 7 i 8:

a) nowe obiekty powinny powstawać w nawiązaniu do formy tradycyjnej zagrody z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca,

b) w nowej zabudowie forma budynków winna kontynuować regionalne tradycje budowlane, zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów,

c) nakaz zachowania historycznego układu drogowego i historycznego ukształtowania działek, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli,

d) ochrona układu i składu gatunkowego zieleni komponowanej (obsadzenia ulic, starodrzewów związanych z układem drogowym i siedliskami wiejskimi) oraz historyczne obiekty małej architektury,

e) ogrodzenia:

- nakaz stosowania od strony ulicy ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m; dopuszcza się podmurówkę z kamienia lub cegły o wysokości do 0,6 m,
- dopuszcza się ogrodzenie z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem,
- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych w tym z prefabrykatów betonowych;

f) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem jednego nośnika reklamowego rozumianego jako urządzenie reklamowe (oprócz szyldu) służącego reklamie danej działalności, na elewacji budynku, w którym ta działalność jest prowadzona;

10) w granicach obszaru objętego planem występują historyczne cmentarze - ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) cmentarz poewangelicki z 1824 r. (Zielenin, dz. nr 143, 144), dla którego ustala się strefę K ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem K.1,

b) cmentarz poewangelicki z 1783 r. (Będominek, dz. nr 97), dla którego ustala się strefę K ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem K.2,

c) cmentarz poepidemiczny bezwyznaniowy z XVIII albo XIX w. (Będominek, dz. nr 99), dla którego ustala się strefę K ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem K.3;

11) w granicach obszaru objętego planem występuje zabytkowa aleja drzew wymagająca ochrony (wzdłuż drogi wojewódzkiej 221 od Małego Klincza w kierunku Gdańska do granicy gminy)

- dla której ustala się strefę K ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem K.4;

12) ustala się sposób zagospodarowania obszaru stref K ochrony konserwatorskiej wyznaczonych dla cmentarzy i zieleni zabytkowej, o których mowa w pkt 10 i 11:

a) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) w strefach ochrony konserwatorskiej cmentarzy K.1, K.2, K.3 obowiązuje ochrona w zakresie:

- zachowania pierwotnego założenia przestrzennego cmentarza,
- zachowania historycznych nagrobków, ogrodzeń oraz historycznej zieleni wysokiej,
- zachowania istniejącej formy krajobrazowej i układu topograficznego terenu (zakaz

makroniwelacji) ,

- zakazu zabudowy, z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń dotyczących zagospodarowania terenów 13ZP w § 31,
- nakazu prowadzenia działań uczytelniających pierwotne założenie przestrzenne cmentarza (likwidacji zakrzaczeń, prace porządkowe itp.),

c) w strefie ochrony konserwatorskiej zieleni zabytkowej K.4 obowiązuje:

- nakaz ochrony i zabezpieczenia (poprawienie stanu zdrowotnego) istniejących drzew,
- dopuszcza się wyłącznie wycinkę drzew niezbędną na cele przebudowy, rozbudowy i utrzymania drogi oraz drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego,
- wykonywanie prac ziemnych w pobliżu starodrzewu, w tym prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie szkodzący drzewom; drzewa, które są narażone na uszkodzenia w trakcie budowy należy zabezpieczyć; po wykonaniu prac teren należy przywrócić do stanu poprzedniego,
- zakaz uszkadzania i zanieczyszczania gleby w pobliżu starodrzewu,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych w pobliżu starodrzewu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

13) w granicach obszaru objętego planem występuje obszar kształtowania otoczenia krajobrazowego o wysokich walorach ekspozycyjnych - proponowany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do objęcia ochroną zapisami planu miejscowego:

a) dla ekspozycji wsi Będominek oraz ekspozycji zespołu zabudowy Kula Młyn ustala się strefę E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem E.1,

b) dla ekspozycji wsi Zielenin ustala się strefę E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem E.2;

14) ustala się sposób zagospodarowania obszaru stref ochrony ekspozycji „E” wyznaczonych w pkt 13:

a) ograniczenie gabarytów zabudowy, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

b) zakaz lokalizacji obiektów wysokościowych m. in. wież elektrowni wiatrowych, masztów telekomunikacyjnych, itp.,

c) zakaz sytuowania wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych;

15) w granicach obszaru objętego planem występują - oznaczone na rysunku planu - historyczne miejsca kultu religijnego z krzyżami przydrożnymi, objęte ochroną zapisami planu miejscowego:

- obowiązuje ochrona miejsca historycznej lokalizacji krzyży wraz z towarzyszącą zielenią komponowaną i małą architekturą (ogrodzenia itp.).

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej

- ze względu na brak takich przestrzeni, określonych dla terenu planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

2) w granicach obszaru planu występują ogólnodostępne tereny o charakterze publicznym:

a) teren zabudowy usług kultury (3UK),

b) teren zieleni urządzonej (12ZP/2),

c) tereny zieleni urządzonej – historyczne cmentarze (13ZP),

d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (14WS),

e) teren drogi zbiorczej (1KDZ),

f) teren drogi dojazdowej (2KDD),

g) tereny pasa infrastrukturalnego (3KPT);

3) dla przestrzeni ogólnodostępnych o charakterze publicznym wymagania kształtowania ładu przestrzennego uwzględniono w ustaleniach dla terenów.

§ 9. Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na rysunku planu oznaczono symbolem ZZ i wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w którego granicach obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi,

b) dopuszcza się możliwość zwolnienia z tych zakazów na zasadach określonych w przepisach odrębnych związanych z gospodarowaniem wodami;

2) na terenach przyległych do wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 14WS (rzeki Wierzycy) ustala się:

a) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegu oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

b) obowiązek umożliwienia przez właściciela nieruchomości dostępu do terenu wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem,

c) zakaz zagospodarowania terenu w sposób utrudniający konserwację cieku;

3) dla gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego - których granice oznaczono orientacyjnie na rysunku planu - obowiązuje, przed rozpoczęciem ich użytkowania innego niż rolnicze, nakaz uzyskania decyzji zezwalających na wyłączenie z produkcji rolniczej;

4) dla projektowanych w planie obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. obowiązuje, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenie do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego;

5) dla projektowanych w planie obiektów o wysokości ponad 100 m n.p.t. obowiązuje sposób zgłaszania oraz oznakowania jako przeszkód lotniczych, określony w obowiązujących przepisach odrębnych;

6) wzdłuż trasy linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia WN - określonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem e WN - wyznacza się pas technologiczny o szerokości 40 m:

   a) granice terenu pasa technologicznego ustala się w odległości 20,0 m od osi trasy linii,

   b) w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

      - dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gruntów,

      - dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów i konstrukcji wsporczych infrastruktury telekomunikacyjnej,

      - dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych,

      - obowiązują ograniczenia w sadzeniu roślinności wysokiej i zalesianiu terenów,

      - w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych obowiązują przepisy szczególne oraz współdziałanie inwestora, użytkownika lub właściciela gruntu z zarządcą linii,

      - do linii elektroenergetycznych musi być zapewniony dostęp w celu wykonywania prac eksploatacyjnych;

7) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (jedno- i dwutorowych) SN:

   a) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m - po 7 metrów od osi linii,

   b) zagospodarowanie w obszarze ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV winno być uzgodnione z gestorem linii,

   c) przebieg istniejącej sieci napowietrznej wraz z pasem ograniczeń oznaczono informacyjnie na rysunku planu i oznaczono symbolem e SN;

8) obowiązuje nakaz ochrony sieci melioracyjnej oraz umożliwienia jej prawidłowego funkcjonowania i wykonywania robót konserwacyjnych:

   a) przy prowadzeniu wszystkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych prac związanych z robotami ziemnymi należy chronić urządzenia drenarskie i sieć melioracyjną przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem,

   b) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego;

9) w granicach obszaru objętego planem występuje obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (oznaczony informacyjnie na rysunku planu);

10) obowiązuje nakaz zapewnienia niezbędnych warunków dla korzystania z ustalonego przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przez osoby niepełnosprawne, w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;

2) podziały powinny być dokonane zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, w tym:

   a) powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów,

b) dopuszcza się łączenie w jedną nieruchomość kilku terenów;

3) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach dla terenów.

§ 11. Obowiązujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, zostały określone w ustaleniach dla terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) na terenach objętych ustaleniami planu:

a) adaptuje się do zachowania i dalszego użytkowania istniejące obiekty i urządzenia komunikacji,

b) dopuszczalny ich remont, przebudowa i odbudowa;

2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;

3) powiązanie komunikacyjne obszaru z układem zewnętrznym drogą wojewódzką nr 221 Gdańsk

– Nowa Karczma – Kościerzyna;

4) obsługa komunikacyjna terenów, związana z planowanym zagospodarowaniem, w tym dostęp do drogi publicznej:

a) bezpośrednio z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 221 istniejącymi zjazdami,

b) z istniejącej drogi publicznej lokalnej (drogi powiatowej nr 2201G) - położonej poza zachodnią granicą planu - za pośrednictwem projektowanych wewnętrznych ciągów pieszojezdnych, o których mowa w pkt 5:

- budowa zjazdu wymaga uzgodnionego w Zarządzie Dróg powiatowych w Kościerzynie projektu technicznego, którego projekt należy wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 199 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

- obiekty budowlane przy drogach powiatowych nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowanym,

c) zalecenia i informacje dotyczące drogi powiatowej nr 2201G niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- warunkiem transportu wielotonażowych elementów elektrowni wiatrowych i dojazdu ciężkiego sprzętu montażowego, który może odbywać się od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 221 do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 214, jest przystosowanie nawierzchni drogi 2201G na tym odcinku do nacisku 112,7 kN (11,5 Mg) na pojedynczą oś,

- infrastrukturę techniczną, w tym sieci, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji należy lokalizować poza pasem drogowym drogi powiatowej nr 2201G,

d) systemem istniejących dróg publicznych gminnych, w tym drogą dojazdową (2KDD),

e) za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych (4KDW), których przebieg określono na rysunku planu oraz wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;

5) w granicach terenów objętych planem dopuszczalna budowa wewnętrznych ciągów pieszojezdnych, na następujących zasadach:

a) pełniących funkcję dojścia i dojazdu do działek budowlanych:

- ciągi komunikacyjne bez wydzielenia jezdni krawężnikami,

- szerokość nawierzchni utwardzonej co najmniej 4,5 m z dopuszczalnymi lokalnymi poszerzeniami (np. dla potrzeb placów manewrowych, pasów i zatok postojowych itp.),

b) pełniących funkcję dróg dojazdowych i placów eksploatacyjnych, związanych z funkcjonowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- przebieg dróg i usytuowanie placów zostanie określone na etapie projektu budowlanego,
- drogi i place należy projektować w miarę możliwości w taki sposób, aby nie była konieczna wycinka zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz by omijały one tereny podmokłe,
- nie należy obsadzać nowych dróg i placów zielenią wysoką,
- szerokość jezdni dróg dojazdowych eksploatacyjnych od 4,5 do 8,0 m,
- dopuszcza się poszerzenia łuków najazdowych wynikające z potrzeb prowadzenia transportów ponadgabarytowych,
- po zakończeniu eksploatacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszczalne użytkowanie jako drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub przywrócenie dotychczasowego, w tym rolniczego sposobu użytkowania terenu,

c) w celu utwardzenia należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni),

d) lokalizacja wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych winna uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach dla terenów;

6) w granicach terenów objętych planem dopuszczalna również budowa wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, pełniących funkcję tymczasowych dróg dojazdowych i placów montażowych, niezbędnych dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych, na następujących zasadach:

a) drogi należy projektować w miarę możliwości w taki sposób, aby nie była konieczna wycinka zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz by omijały one tereny podmokłe,

b) w celu utwardzenia dróg należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni),

c) szerokość jezdni dróg montażowych na odcinkach prostych od 4,5 do 8,0 m,

d) dopuszczalna budowa lokalnych poszerzeń ponad 8,0 m,

e) dopuszcza się poszerzenia łuków najazdowych wynikające z potrzeb prowadzenia transportów ponadgabarytowych,

f) po zakończeniu realizacji inwestycji dopuszczalne użytkowanie jako drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub przywrócenie dotychczasowego, w tym rolniczego sposobu użytkowania terenu;

7) przez obszar objęty planem przebiega regionalna trasa rowerowa nr 116 (Gdańsk – Kolbudy – Nowa Karczma – Kościerzyna – Dziemiany), której orientacyjny przebieg określono na rysunku planu;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów oraz sposób ich realizacji określono w ustaleniach dla terenów;

9) liczba miejsc do parkowania w granicach poszczególnych terenów wymaga uwzględnienia zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) wody powierzchniowe odprowadzone w sposób zorganizowany z obiektów i urządzeń komunikacji wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) na terenach objętych ustaleniami planu adaptuje się do zachowania i dalszego użytkowania istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszczalny remont, odbudowa i przebudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych - zmiana trasy linii, skablowanie itp.):

a) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych właściwego zarządcy infrastruktury,

b) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych inwestora, użytkownika lub właściciela obiektu lub gruntu:

- spowodowanych projektowanym w planie zagospodarowaniem, w tym m. in. usunięciem ewentualnych kolizji z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,

- proces uzgadniania i warunki realizacji inwestycji regulują przepisy odrębne;

3) w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej lokalnej i ponadlokalnej, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;

4) dla projektowanego systemu infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

a) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne:

- w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się budowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych,

- realizacja sieci napowietrznych jest możliwa o ile nie jest sprzeczna z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ustalonymi w § 7,

b) trasy linii należy prowadzić w miarę możliwości w pasach istniejących i projektowanych publicznych ciągów komunikacyjnych oraz dróg wewnętrznych - zgodnie z odrębnymi przepisami nie dotyczy terenu 1KDZ;

5) zaopatrzenie w wodę:

a) z gminnej sieci wodociągowej,

b) w oparciu o ujęcie własne (do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci zbiorczej);

6) odprowadzenie ścieków:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) w oparciu o rozwiązania indywidualne (do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej), w tym:

- przydomowe oczyszczalnie ścieków,

- szczelne zbiorniki bezodpływowe, z wywozem przez specjalistyczne służby do punktu zlewnego;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;

8) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnego źródła ciepła, w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa, drewno,

b) dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii;

9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) indywidualne w granicach działki lub terenu,

b) powierzchniowo do gruntu lub do zbiorników retencyjnych,

c) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.,

d) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych, pochodzących z nieruchomości przyległych do pasa drogowego do systemu odwodnienia dróg publicznych, w tym drogi wojewódzkiej nr 221;

10) odpady stałe: ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

11) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną: z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych, w tym telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów;

12) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, stanowiących indywidualne mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

2) do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy zgodny z prawem sposób użytkowania terenów, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z planem.

§ 15. Ustala się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - zgodnie z rysunkiem planu, tożsame z granicami terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, o których mowa w § 9 pkt 1.

§ 16. 1. Ustala się granice obszarów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzającychenergię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - zgodnie z rysunkiem planu, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów 9PES/1, 9PES/2, 4KDW/4, 10PEW/2, 19PEW/2, 10PEW/3, 4KDW/2.

2. Ustala się strefy ochronne od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - zgodnie z rysunkiem planu - w granicach których obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;

2) zakaz zalesiania gruntów rolnych;

3) zakaz tworzenia nowych terenów zielonych;

4) zakaz obsadzania zielenią wysoką dróg dojazdowych;

5) zakaz tworzenia nowych oczek wodnych i stawów.

§ 17. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono w ustaleniach dla terenów.

§ 18. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych - ze względu na brak takich terenów;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich obszarów w rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie ruchów masowych ziemi;

3) krajobrazów priorytetowych - ze względu na brak ich określenia dla obszaru planu w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby takich regulacji. Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/1 o powierzchni ok. 0,20ha, 1MN/2 o powierzchni ok. 0,58 ha, określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) budynki garażowe i gospodarcze,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) sieci infrastruktury technicznej;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,

b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki lub terenu;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,40,

e) gabaryty projektowanych budynków mieszkalnych:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,
- dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,
- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego na działce: 300 m2,
- maksymalna wysokość budynków: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
- minimalna szerokość elewacji: 7,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji: 15,0 m,

f) gabaryty projektowanych budynków garażowych i gospodarczych:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,
- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych na działce: 60 m2,
- maksymalna wysokość budynków: 6,0 m,
- minimalna szerokość elewacji: 4,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji: 8,0 m,

g) rodzaj dachu projektowanych budynków: dach symetryczny dwuspadowy,

h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:

- 35 - 45 stopni,
- 15 - 25 stopni, wyłącznie na wysokiej (1,0 – 1,8 m) ściance kolankowej,

i) kierunek głównej kalenicy dachu:

- projektowanych budynków mieszkalnych na terenie 1MN/1: równoległy lub prostopadły do jednego z istniejących w granicach terenu budynków mieszkalnych;
- projektowanych budynków mieszkalnych na terenie 1MN/2: równoległy lub prostopadły do jednej z określonych w granicach terenu linii zabudowy,
- projektowanych budynków garażowych i gospodarczych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego na działce,

j) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:

- w elewacjach budynków należy stosować kolor i fakturę naturalnych materiałów budowlanych (takich jak np. drewno, kamień, beton, cegła, tynk),
- nakaz stosowania sharmonizowanej kolorystyki ścian elewacji w zespole zabudowy na działce,
- kolory ścian budynków jasne (w ciepłych odcieniach pastelowych),
- zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
- dachy w ciemnych kolorach,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 000 m2;

5) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) obsługa komunikacyjna:

- terenu 1MN/1: z drogi 1KDZ (istniejącym skrzyżowaniem) poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/9 i poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/7,

- terenu 1MN/2: z drogi gminnej 2KDD,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 2 stanowiska postojowe/1mieszkanie,

- 1 stanowisko postojowe/50 m2 pow. użytkowej usług;

6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

a) obowiązują ustalenia określone w § 13, z uwzględnieniem pkt 6 lit b,

b) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontów działek: 24 m;

2) maksymalna szerokość frontów działek: nie określa się;

3) powierzchnia działek: nie mniejsza niż 1 000 m2;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45 - 90 stopni;

5) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenu 1MN/2 występują - oznaczone na rysunku planu – grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, dla których obowiązują ustalenia § 5 pkt 1;

2) teren 1MN/1 położony w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w wyznaczonej strefie B ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy „B.1”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 7 i 9;

3) teren 1MN/2 położony w granicach obszaru o walorach historyczno-kulturowych oraz w wyznaczonej strefie B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego „B.4”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 i 9.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN/1 o powierzchni ok. 1,24ha, 2MN/2 o powierzchni ok. 1,28 ha, 2MN/3 o powierzchni ok. 1,74 ha, 2MN/4 o powierzchni ok. 2,42 ha, 2MN/5 o powierzchni ok. 0,75 ha, 2MN/6 o powierzchni ok. 2,44 ha, 2MN/7 o powierzchni ok. 0,40 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową:

a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) lokalizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) budynki garażowe, gospodarcze i magazynowe,

b) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- ciągi pieszo-jezdne,
- ciągi i place piesze,
- place parkingowe,

c) sieci infrastruktury technicznej,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy:

- określone na rysunku planu,
- dla terenu 2MN/1: minimum 20 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 221,

b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki lub terenu,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej w powierzchni działki: 15%;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,65,

f) gabaryty projektowanych budynków mieszkalnych:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,
- dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,
- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego na działce: 300 m2,
- maksymalna wysokość budynków: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
- minimalna szerokość elewacji: 7,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji: 20,0 m,

g) gabaryty projektowanych budynków usługowych:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,
- dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,
- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego na działce: 150 m2,
- maksymalna wysokość budynków: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
- maksymalna szerokość elewacji: 30,0 m,

h) gabaryty projektowanych budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,
- maksymalna wysokość budynków: 6 ,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji: 8,0 m,

i) rodzaj dachu projektowanych budynków: dach symetryczny dwuspadowy,

j) kąt nachylenia głównych połaci dachowych terenu 2MN/6 - położonego w strefie ochrony konserwatorskiej:

- 35 - 45 stopni,
- 15 - 25 stopni, wyłącznie na wysokiej (1,0 – 1,8 m) ściance kolankowej,

k) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla pozostałych terenów:

- dla budynków mieszkalnych: 35 - 45 stopni,

- dla budynków usługowych oraz garażowych, gospodarczych i magazynowych: 20 - 45 stopni,

l) kierunek głównej kalenicy:

- projektowanych budynków usługowych i mieszkalnych: równoległy lub prostopadły do jednej z określonych w granicach terenu linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż drogi, stanowiącej obsługę komunikacyjną terenu,

- projektowanych budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynków usługowych i mieszkalnych na działce,

m) pokrycie dachów o nachyleniu 35 - 45 stopni: dachówka ceramiczna lub betonowa,

n) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:

- w elewacjach budynków należy stosować kolor i fakturę naturalnych materiałów budowlanych (takich jak np. drewno, kamień, beton, cegła, tynk),

- nakaz stosowania sharmonizowanej kolorystyki ścian elewacji w zespole zabudowy na działce,

- kolory ścian budynków jasne (w ciepłych odcieniach pastelowych),

- zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,

- dachy w ciemnych kolorach,

o) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 500 m2;

5) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) obsługa komunikacyjna:

- terenu 2MN/1: z drogi wojewódzkiej 1KDZ (istniejącymi zjazdami) oraz poprzez teren pasa infrastrukturalnego 3KPT/1,

- terenu 2MN/2, 2MN/3, 2MN/4, 2MN/5 z drogi wojewódzkiej 1KDZ (istniejącym skrzyżowaniem) poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/9,

- terenu 2MN/6: z drogi 2KDD (bezpośrednio) oraz poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/6,

- terenu 2MN/7: z drogi 2KDD poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/8,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki lub terenu,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska postojowe/1mieszkanie,

- 1 stanowisko postojowe/50 m2 pow. użytkowej usług,

- 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,

- 1 stanowisko postojowe/5 miejsc noclegowych,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów: 1 stanowisko postojowe/100 m2 pow. użytkowej usług;

6) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontów działek: 24 m;

2) powierzchnia działek: nie mniejsza niż 1 500 m2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45 - 90 stopni;

4) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenów 2MN/4, 2MN/6 występują - oznaczone na rysunku planu – grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, dla których obowiązują ustalenia § 5 pkt 1;

2) w granicach terenu 2MN/6 występuje - oznaczony na rysunku planu - obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków „z.5”, dla którego obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 i 4;

3) w granicach terenu 2MN/6 występuje obszar o walorach historyczno-kulturowych oraz wyznaczona strefa B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego „B.4”, dla którego obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 i 9;

4) w granicach terenu 2MN/6 występuje wyznaczona strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Będominek oraz ekspozycji zespołu zabudowy Kula Młyn „E.1", w której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;

5) w granicach terenów 2MN/2, 2MN/3, 2MN/4, 2MN/5 występuje wyznaczona strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Zielenin „E.2”, w której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;

6) w granicach terenu 2MN/6 występują – oznaczone orientacyjnie na rysunku planu - grunty wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;

7) część terenów 2MN/3, 2MN/5, 2MN/7 położona w granicach - oznaczonej na rysunku planu

– strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

4. Dla terenów:

1) 2MN/1, 2MN/2, 2MN/3, 2MN/4, 2MN/5, 2MN/6 - określa się wysokość stawki procentowej na 30%;

2) 2MN/1, 2MN/7 - nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UK o powierzchni ok. 0,12 haokreśla się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług kultury:

a) teren zabudowy użyteczności publicznej,

b) projektowana sala wiejska;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi oświatowo-wychowawcze,

b) tereny zieleni urządzonej,

c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- ciągi pieszo-jezdne,

- ciągi i place piesze,

- place parkingowe,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) obiekty małej architektury;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: określone na rysunku planu,

b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki lub terenu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,65,

e) gabaryty projektowanych budynków:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,

- maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji: 20,0 m,

f) rodzaj dachu projektowanych budynków: dach symetryczny dwuspadowy,

g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:

- 35 - 45 stopni,

- 15 - 25 stopni, wyłącznie na wysokiej (1,0 – 1,8 m) ściance kolankowej,

h) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do jednej z określonych w granicach terenu linii zabudowy,

i) pokrycie dachów o nachyleniu 35o-45o: dachówka ceramiczna lub betonowa,

j) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:

- w elewacjach budynków należy stosować kolor i fakturę naturalnych materiałów budowlanych (takich jak np. drewno, kamień, beton, cegła, tynk),

- zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,

- dachy w ciemnych kolorach,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

5) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1KDZ (istniejącym skrzyżowaniem) poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/9,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki lub terenu,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych: 1 stanowisko postojowe/10 użytkowników,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów: 1 stanowisko postojowe/20 użytkowników;

6) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- teren położony w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w wyznaczonej strefie B ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy „B.1”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 7 i 9.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się wysokość stawki procentowej na 30%.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4R/1 o powierzchni ok. 1,31 ha,4R/2 o powierzchni ok. 10,53 ha, 4R/3 o powierzchni ok. 0,66 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze:

a) użytkowanie rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska, sady),

b) dopuszcza się uprawy szklarniowe,

c) dopuszcza się lokalizację zwartej zabudowy zagrodowej obejmującej dla poszczególnego gospodarstwa rolnego jeden budynek mieszkalny wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, gospodarczymi i inwentarskimi służącymi wyłącznie produkcji rolniczej i/ lub agroturystycznej, pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora;

2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

- tymczasowe drogi i place montażowe, o których mowa w § 10 pkt 11,

b) sieci infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy:

- określone na rysunku planu,

- zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia terenu objętego zabudową, o którym mowa w pkt 1 lit. c, na pojedynczej działce:

- minimalna: 0,30 ha,

- maksymalna 0,60 ha,

c) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki lub terenu, o których mowa w pkt 3 lit. b,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki lub terenu, o których mowa w pkt 3 lit. b: 0,40,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej lub terenu, o których mowa w pkt 3 lit. b,

f) gabaryty projektowanych budynków w zabudowie zagrodowej - jak w ustaleniach dla terenów 7RM w § 25 ust. 1 pkt 5;

3) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) sposób realizacji miejsc do parkowania w zabudowie zagrodowej: w granicach własnych działki lub terenu, o których mowa w pkt 3 lit. b,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania w zabudowie zagrodowej:

- 2 stanowiska postojowe/1mieszkanie,

- 1 stanowisko postojowe/50 m2 pow. użytkowej zabudowy obsługi produkcji rolnej,

- 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,

- 1 stanowisko postojowe/5 miejsc noclegowych (agroturystyka);

4) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenu 4R/1, 4R/2, 4R/4 występują - oznaczone na rysunku planu – grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, dla których obowiązują ustalenia § 5 pkt 1,

2) w granicach terenu 4R/2 występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Zielenin „E.2”, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5R/1 o powierzchni ok. 49,19 ha,5R/2 o powierzchni ok. 7,99 ha, 5R/3 o powierzchni ok. 40,46 ha, 5R/4 o powierzchni ok. 54,08 ha, 5R/5 o powierzchni ok. 12,84 ha, 5R/6 o powierzchni ok. 5,95 ha, 5R/7 o powierzchni ok. 4,69 ha, 5R/8 o powierzchni ok. 11,94 ha, 5R/9 o powierzchni ok. 0,74 ha, 5R/10 o powierzchni ok. 4,17 ha, 5R/11 o powierzchni ok. 0,96 ha, 5R/12 o powierzchni ok. 0,06 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy:

a) użytkowanie rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska),

b) dopuszcza się uprawy szklarniowe;

c) nie dopuszcza się sadów;

2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

- drogi i place eksploatacyjne, o których mowa w § 10 pkt 9,

- tymczasowe drogi i place montażowe, o których mowa w § 10 pkt 11,

b) sieci infrastruktury technicznej,

3) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów określonych w pkt 2;

4) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) nie określa się sposobu realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania - ze względu na brak potrzeby stałej obsługi tych terenów;

5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenów 5R/1, 5R/2, 5R/3, 5R/4, 5R/5, 5R/6, 5R/7, 5R/8, 5R/10, 5R/12 występują

- oznaczone na rysunku planu - grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, dla których obowiązują ustalenia § 5 pkt 1;

2) w granicach terenu 5R/3 występują - oznaczone na rysunku planu - strefy W.I ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 1;

3) w granicach terenu 5R/4 występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa W.II ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;

4) w granicach terenów 5R/4, 5R/5, 5R/6 występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa B.4 ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 i 9;

5) w granicach terenów 5R/3, 5R/4, 5R/5, 5R/6, 5R/7, 5R/8, 5R/9, 5R/10, 5R/11, 5R/12 występuje wyznaczona strefy E.1 ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Będominek oraz ekspozycji zespołu zabudowy Kula Młyn, w której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;

6) w granicach terenu 5R/2, 5R/3, 5R/4 występuje wyznaczona strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Zielenin „E.2”, w której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;

7) w granicach terenów 5R/5, 5R/8, 5R/9, 5R/10 występuje - oznaczony na rysunku planu - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;

8) w granicach terenów 5R/5, 5R/7, 5R/8, 5R/9, 5R/10 występują tereny przyległe do wód powierzchniowych śródlądowych, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;

9) w granicach terenów 5R/4, 5R/5, 5R/6 występują – oznaczone orientacyjnie na rysunku planu

- grunty wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;

10) w granicach terenu 5R/1 występuje - oznaczony na rysunku planu – pas technologiczny linii elektroenergetycznej WN, w którym obowiązują ustalenia § 9 pkt 6;

11) w granicach terenów 5R/2, 5R/3, 5R/4, 5R/5, 5R/6, 5R/7, 5R/8, 5R/10 występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6RU/1 o powierzchni ok. 0,28ha, 6RU/2 o powierzchni ok. 0,68 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi produkcji rolnej:

a) lokalizacja zabudowy obsługi produkcji rolnej,

b) funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą - mieszkanie właściciela, stróża lub technologa - jeśli działalność ta wymaga stałego nadzoru;

2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;

3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) budynki garażowe, gospodarcze i magazynowe,

b) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- ciągi pieszo-jezdne,

- place parkingowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: określone na rysunku planu,

b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki lub terenu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,65,

e) gabaryty projektowanych budynków głównych:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,

- dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,

- maksymalna wysokość budynków: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,

- maksymalna szerokość elewacji: 30,0 m,

f) gabaryty projektowanych budynków garażowych i gospodarczych:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,

- dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,

- maksymalna wysokość budynków: 6,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji: 8,0 m,

g) rodzaj dachu projektowanych budynków: dach symetryczny dwuspadowy,

h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:

- 35 - 45 stopni,

- 15 - 25 stopni, wyłącznie na wysokiej (1,0 – 1,8 m) ściance kolankowej,

i) kierunek głównej kalenicy:

- projektowanych budynków głównych: równoległy lub prostopadły do jednej z określonych w granicach terenu linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż drogi, stanowiącej obsługę komunikacyjną terenu,

- projektowanych budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynków głównych na działce,

j) pokrycie dachów o nachyleniu 35o-45o: dachówka ceramiczna lub betonowa,

k) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:

- w elewacjach budynków należy stosować kolor i fakturę ciemnej cegły licowej uzupełnioną naturalnymi materiałami budowlanych (takimi jak np. drewno, kamień, beton, tynk),

- zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,

- dachy w ciemnych kolorach,

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek objętych zabudową: 2 000 m2;

5) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) obsługa komunikacyjna: z drogi 2KDD za pośrednictwem drogi wewnętrznej 4KDW/5 oraz 4KDW/11,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki lub terenu,

d) minimalna liczbę miejsc do parkowania:

- 1 stanowisko postojowe/50 m2 pow. użytkowej zabudowy obsługi produkcji rolnej,

- 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,

- 1 stanowisko postojowe/1 mieszkanie,

- 1 stanowisko postojowe/5 miejsc noclegowych (agroturystyka);

6) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenu 6RU/2 występują - oznaczone na rysunku planu – grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, o których mowa w § 5 pkt 1;

2) w granicach terenu 6RU/1 występuje - oznaczony na rysunku planu - obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków „z.6”, dla którego obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 i 4;

3) tereny położone w granicach obszaru o walorach historyczno-kulturowych oraz wyznaczonej strefy B ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy „B.3”, dla których obowiązują ustalenia

§ 7. pkt 8 i 9;

4) w granicach terenów występuje - oznaczony na rysunku planu - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;

5) w granicach terenów występują tereny przyległe do wód powierzchniowych śródlądowych, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7RM/1 o powierzchni ok. 0,44 ha,7RM/2 o powierzchni ok. 0,35 ha, 7RM/3 o powierzchni ok. 0,44 ha, 7RM/4 o powierzchni ok. 0,32 ha, 7RM/5 o powierzchni ok. 0,39 ha, 7RM/6 o powierzchni ok. 0,86 ha, 7RM/7 o powierzchni ok. 1,82 ha, 7RM/8 o powierzchni ok. 0,36 ha, 7RM/9 o powierzchni ok. 0,78 ha, 7RM/10 o powierzchni ok. 0,66 ha, 7RM/11 o powierzchni ok. 2,26 ha, 7RM/12 o powierzchni ok. 0,22 ha, 7RM/13 o powierzchni ok. 0,22 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;

3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) budynki garażowe, gospodarcze i inwentarskie,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) sieci infrastruktury technicznej;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) w istniejącej zabudowie zagrodowej nowe obiekty powinny powstawać jako uzupełnienie zabudowy istniejącej z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca,

b) dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych o nie więcej niż dwa nowe budynki mieszkalne wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, gospodarczymi i inwentarskimi w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;

c) linie zabudowy:

- określone na rysunku planu,

- dla terenu 7RM/1, 7RM/2, 7RM/13: minimum 20 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 221,

- zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:

- minimalny: nie ustala się,

- maksymalny: 25% powierzchni działki lub terenu;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki lub terenu,

f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,50,

g) gabaryty projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych (agroturystyka):

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,

- dopuszcza się garaż wbudowany w bryłę budynku lub dobudowany do budynku,

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: 300 m2,

- maksymalna wysokość budynków: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,

- minimalna szerokość elewacji: 7,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji: 15,0 m,

h) gabaryty projektowanych budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,

- maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji: 20,0 m,

i) rodzaj dachu: dach symetryczny dwuspadowy,

j) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych (agroturystyka): 35 - 45 stopni,

- dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich: 20 - 45 stopni,

k) kierunek głównej kalenicy:

- projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych (agroturystyka): równoległy lub prostopadły do jednej z określonych w granicach terenu linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż drogi, stanowiącej obsługę komunikacyjną terenu,

- projektowanych budynków garażowych i gospodarczych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynków usługowych lub mieszkalnych na działce,

l) pokrycie dachów o nachyleniu 35o-45o: dachówka ceramiczna lub betonowa,

m) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:

- w elewacjach budynków należy stosować kolor i fakturę naturalnych materiałów budowlanych (takich jak np. drewno, kamień, beton, cegła, tynk),

- nakaz stosowania sharmonizowanej kolorystyki ścian elewacji w zespole zabudowy na działce,

- kolory ścian budynków jasne (w ciepłych odcieniach pastelowych),

- kolory ścian budynków jasne (w ciepłych odcieniach pastelowych),

- dachy w ciemnych kolorach,

n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek objętych zabudową: 1 500 m2;

5) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki lub terenu,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska postojowe/1 mieszkanie,

- 1 stanowisko postojowe/50 m2 pow. użytkowej zabudowy obsługi produkcji rolnej,

- 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,

- 1 stanowisko postojowe/5 miejsc noclegowych (agroturystyka);

6) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenu 7RM/2, 7RM/9, 7RM/10, 7RM/11 występują - oznaczone na rysunku planu

– grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, o których mowa w § 5 pkt 1;

2) w granicach terenu 7RM/7 występuje - oznaczony na rysunku planu – pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia § 5 pkt 9 i 10;

3) w granicach terenu 7RM/2, 7RM/6, 7RM/7, 7RM/9, 7RM/11, 7RM/12 występują - oznaczone na rysunku planu - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia

§ 7. pkt 3 i 4;

4) w granicach terenu 7RM/11 występują - oznaczone na rysunku planu - obiekty o walorach historyczno-kulturowych, objęte ochroną zapisami planu miejscowego, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 i 6;

5) teren 7RM/6, 7RM/7 położony w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wyznaczonej strefy B ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy „B.1”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 7 i 9;

6) teren 7RM/12 położony w granicach obszaru o walorach historyczno-kulturowych oraz wyznaczonej strefy B ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy „B.3”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 i 9;

7) teren 7RM/9, 7RM/10, 7RM/11 położony w granicach obszaru o walorach historycznokulturowych oraz wyznaczonej strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego „B.4”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 i 9;

8) w granicach terenów 7RM/4, 7RM/5, 7RM/8 występuje - oznaczona na rysunku planu -. strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Zielenin „E.2”, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;

9) w granicach terenu 7RM/12 występują tereny przyległe do wód powierzchniowych śródlądowych, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;

10) w granicach terenów 7RM/5, 7RM/6, 7RM/7, 7RM/8, 7RM/13 występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 8P/1 o powierzchni ok. 0,58 ha,8P/2 o powierzchni ok. 16,25 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z towarzyszącą zabudową usługową:

a) lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

b) lokalizacja zabudowy usługowej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą:

- mieszkanie właściciela, zarządcy nieruchomości oraz stróża lub technologa (jeśli działalność ta wymaga stałego nadzoru),

- lokal mieszkalny wyodrębniony w budynku przeznaczenia podstawowego,

b) zakaz realizacji wolnostojących budynków mieszkalnych;

3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) budynki garażowe, gospodarcze i magazynowe,

b) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- ciągi pieszo-jezdne,

- ciągi i place piesze,

- place parkingowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) zieleń urządzona;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) linie zabudowy:

- określone na rysunku planu,

- dla terenu 8P/2: minimum 20 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 221,

b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki lub terenu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90,

e) maksymalna wysokość budynków:

- na terenie 8P/1: 15,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,

- na terenie 8P/2: 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,

f) rodzaj dachu projektowanych budynków: dach symetryczny dwuspadowy,

g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 20 - 45 stopni,

h) kierunek głównej kalenicy:

- projektowanych budynków głównych: równoległy lub prostopadły do jednej z określonych w granicach terenu linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż drogi, stanowiącej obsługę komunikacyjną terenu,

- projektowanych budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych: równoległy lub prostopadły do głównej kalenicy dachu budynków głównych na działce,

i) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:

- nakaz stosowania sharmonizowanej kolorystyki w zespole zabudowy na działce,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3 000 m2;

5) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) obsługa komunikacyjna:

- terenu 8P/1: z drogi lokalnej położonej poza zachodnią granicą planu,

- terenu 8P/2: z drogi lokalnej położonej poza zachodnią granicą planu (bezpośrednio) i poprzez ciągi pieszo-jezdne, o których mowa w § 12 pkt 5,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki lub terenu,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 1 stanowisko postojowe/250 m2 pow. użytkowej składów i magazynów;

- 1 stanowisko postojowe/50 m2 pow. sprzedaży,

- 1 stanowisko postojowe/50 m2 pow. użytkowej usług,

- 1 stanowisko postojowe/5 zatrudnionych,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów:

- 1 stanowisko postojowe/100 m2 pow. użytkowej usług;

6) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontów działek: 24 m;

2) maksymalna szerokość frontów działek: nie określa się;

3) powierzchnia działek:

a) nie mniejsza niż 4 000 m2,

b) dla lokalizacji wyłącznie zabudowy usługowej: 2 000 m2;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45 - 90 stopni;

5) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenu 8P/2 występują - oznaczone na rysunku planu – grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, o których mowa w § 5 pkt 1;

2) teren 8P/1 położony w granicach obszaru o walorach historyczno-kulturowych oraz wyznaczonej strefy B ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy „B.2”, dla których obowiązują ustalenia

§ 7. pkt 8 i 9;

3) w granicach terenu 8P/2 występuje - oznaczony na rysunku planu – pas technologiczny linii elektroenergetycznej WN, w którym obowiązują ustalenia § 9 pkt 6;

4) w granicach terenu 8P/2 występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 9PES/1 o powierzchni ok. 16,63ha, 9PES/2 o powierzchni ok. 14,02 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej - ogniw fotowoltaicznych:

a) tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej - ogniw fotowoltaicznych,

b) w granicach terenów: konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne z transformatorem, przyłącza elektroenergetyczne, ogrodzenia instalacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny rolnicze:

- nie dopuszcza się sadów,

- nie dopuszcza się zabudowy obsługi produkcji rolnej,

- nie dopuszcza się zabudowy zagrodowej,

b) zieleń urządzona;

3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) budynki zaplecza technicznego,

b) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- drogi i place eksploatacyjne, o których mowa w § 12 pkt 5,

- tymczasowe drogi i place montażowe, o których mowa w § 12 pkt 6,

- place parkingowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: określone na rysunku planu,

b) ogniwa fotowoltaiczne w granicach poszczególnych terenów, stanowić powinny zespół o jednolitym charakterze:

- obowiązują jednakowe gabaryty paneli fotowoltaicznych,

- obowiązuje jednolita kolorystyka paneli fotowoltaicznych,

c) dopuszcza się etapowanie przebiegu procesu projektowania i budowy ogniw fotowoltaicznych,

d) szczegółowa lokalizacja projektowanych ogniw fotowoltaicznych oraz dróg i placów eksploatacyjnych i towarzyszącej infrastruktury technicznej zostanie określona na etapie projektu budowlanego,

e) lokalizacja, o której mowa w pkt 3 lit. d, winna być zgodna z przepisami odrębnymi,

f) minimalna odległość ogniw fotowoltaicznych od budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych,

g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki lub terenu,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu,

i) maksymalna intensywność zabudowy: 1,00,

j) maksymalna wysokość zabudowy (nie dotyczy budynków): 3,0 m powyżej poziomu terenu,

k) gabaryty projektowanych budynków zaplecza technicznego:

- forma zabudowy: budynki wolnostojące,
- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zaplecza technicznego na działce: 200 m2,
- maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji: 20,0 m,
- rodzaj dachu: dach symetryczny dwuspadowy,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 20 - 45 stopni,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do jednej z określonych w granicach terenu linii zabudowy,

l) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków: nie określa się,

m) oświetlenie i ogrodzenie terenu inwestycji: powinno być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

5) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) obsługa komunikacyjna terenów:

- z drogi 1KDZ (istniejącym skrzyżowaniem) poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/9 (bezpośrednio) i 4KDW/4 oraz poprzez ciągi pieszo-jezdne, o których mowa w § 12 pkt 5,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania:

- w granicach własnych działki lub terenu,
- pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 3 stanowisko postojowe/ w granicach poszczególnych terenów;

6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

a) obowiązują ustalenia określone w § 13, z uwzględnieniem pkt 6 lit b - d,

b) zaopatrzenie w wodę urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej:

- ustala się brak konieczności doprowadzenia wody z gminnej sieci wodociągowej,
- wodę do mycia paneli należy stosować w obiegu zamkniętym,

c) odprowadzenie ścieków z urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej:

- nakaz zebrania zanieczyszczonej wody z mycia paneli do szczelnego zbiornika i urządzenia czyszczącego,
- nakaz ponownego wykorzystania - po oczyszczeniu - wody do mycia paneli, w tzw. obiegu zamkniętym,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną urządzeń produkcyjnych:

- zaopatrzenie i odbiór energii elektrycznej poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną (w tym linie średnich napięć 15kV) w obszarze objętym planem,
- dopuszcza się możliwość instalacji dodatkowych źródeł wytwórczych energii elektrycznej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych nie będących mikroinstalacjami.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenów występują - oznaczone na rysunku planu – grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, o których mowa w § 5 pkt 1;
2) w granicach terenów występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa E ochrony konserwatorskiejekspozycji wsi Zielenin „E.2”, w której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;
3) tereny położone w granicach - oznaczonej na rysunku planu – strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się wysokość stawki procentowej na 30%.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 10PEW/1 o powierzchni ok. 3,33ha, 10PEW/2 o powierzchni ok. 8,15 ha, 10PEW/3 o powierzchni ok. 2,17 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej - elektrownie wiatrowe:
   a) projektowana lokalizacja elektrowni wiatrowych,
   b) w granicach terenów fundament, wieża i elementy techniczne elektrowni wiatrowych;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej - ogniw fotowoltaicznych,
   b) tereny rolnicze:
      - nie dopuszcza się sadów,
      - nie dopuszcza się zabudowy obsługi produkcji rolnej,
      - nie dopuszcza się zabudowy zagrodowej;
3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:
   a) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
      - drogi i place eksploatacyjne, o których mowa w § 12 pkt 5,
      - tymczasowe drogi i place montażowe, o których mowa w§ 12 pkt 6,
   b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy: określone na rysunku planu,
   b) elektrownie wiatrowe (oraz odpowiednio ogniwa fotowoltaiczne) w granicach poszczególnych terenów, stanowić powinny zespół o jednolitym charakterze:
      - obowiązują jednakowe gabaryty elektrowni wiatrowych (paneli fotowoltaicznych),
      - obowiązuje jednolita kolorystyka elektrowni wiatrowych (paneli fotowoltaicznych),

c) dopuszcza się etapowanie przebiegu procesu projektowania i budowy urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej,

d) szczegółowa lokalizacja projektowanych urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej oraz dróg i placów eksploatacyjnych i towarzyszącej infrastruktury technicznej zostanie określona na etapie projektu budowlanego,

e) lokalizacja, o której mowa w pkt 4 lit. d, winna być zgodna z przepisami odrębnymi,

f) minimalna odległość elektrowni wiatrowych i ogniw fotowoltaicznych od budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych,

g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:

- dla elektrowni wiatrowych: 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu,

- dla ogniw fotowoltaicznych: 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla elektrowni wiatrowych: 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu,

- dla ogniw fotowoltaicznych: 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu,

j) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla elektrowni wiatrowych: nie dotyczy,

- dla ogniw fotowoltaicznych: 1,0,

k) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowych:35,0 m,

l) maksymalna wysokość zabudowy dla ogniw fotowoltaicznych: 3,0 m powyżej poziomu terenu,

m) niedopuszczalne jest wykorzystywanie konstrukcji wieży elektrowni wiatrowych jako nośnika reklamowego, zakaz nie dotyczy oznaczeń producenta i/lub inwestora i/lub właściciela elektrowni wiatrowych na gondolach,

n) kolorystyka elektrowni wiatrowych:

- ustala się pomalowanie całych obiektów (łopaty wirnika w kolorze identycznym jak kolor wieży) w jednakowym kolorze: białym, jasnoszarym lub w innych kolorach neutralnych krajobrazowo,

- elementy elektrowni wiatrowej muszą mieć powierzchnię matową, minimalizują powstawanie refleksów świetlnych,

- w celu zapewnienia widoczności elektrowni wiatrowych obowiązuje sposób ich oznakowania, określony dla przeszkód lotniczych w obowiązujących przepisach odrębnych,

o) oświetlenie elektrowni wiatrowych:

- powinno być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

- nie należy stosować sztucznego oświetlenia terenu inwestycji np. latarnie, podświetlenia turbin i masztów,

p) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla elektrowni wiatrowych: 10 000 m2;

5) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) obsługa komunikacyjna:

- terenu 10PEW/1: z drogi lokalnej położonej poza zachodnią granicą planu poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w § 12 pkt 5,

- terenu 10PEW/2, 10PEW/3: z drogi 2KDD poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/3, 4KDW/2,

c) nie określa się sposobu realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania - ze względu na brak zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i potrzeby stałej obsługi tych terenów;

6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

a) obowiązują ustalenia określone w § 13, z uwzględnieniem pkt 5 lit b - d,

b) elektrownie wiatrowe będą pracowały bez stałej obsługi i w związku z tym dla potrzeb eksploatacji nie obowiązuje zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w ciepło,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną urządzeń produkcyjnych:

- elektrownie wiatrowe należy przyłączyć do sieci elektroenergetycznej,
- dopuszczalna budowa wg potrzeb kablowych linii elektroenergetycznych WN, szczegóły w zakresie trasy oraz sposobu prowadzenia linii zostaną określone na etapie projektu budowlanego,
- dopuszczalna budowa kablowych sieci elektroenergetycznych średnich napięć (SN), celem powiązania elektrowni wiatrowych między sobą i ze stacją transformatorową, budowa linii napowietrznych, kablowych lub kablowo - napowietrznych SN (wg potrzeb), stacji transformatorowych SN/nn,
- dopuszczalna budowa stacji transformatorowych zlokalizowanych przy lub w elektrowniach wiatrowych,
- elektrownie wiatrowe należy połączyć między sobą kablową siecią elektroenergetyczną średnich i/lub niskich napięć oraz siecią teletechniczną,

d) dopuszcza się możliwość instalacji dodatkowych źródeł wytwórczych energii elektrycznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałunieruchomości:

1) zabudowa dopuszczalna na wydzielonych działkach budowlanych i/lub na terenie nie wydzielonym geodezyjnie z nieruchomości, na której zlokalizowano elektrownię wiatrową:

a) minimalna szerokość frontów działek: 25 m,

b) maksymalna szerokość frontów działek: nie określa się,

c) powierzchnia działek: nie mniejsza niż 10 000 m2,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30 - 90 stopni;

2) wyżej określone parametry działek nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną ikomunikacyjną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenów występują - oznaczone na rysunku planu – grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, o których mowa w § 5 pkt 1;

2) tereny położone w granicach - oznaczonej na rysunku planu – strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się wysokość stawki procentowej na 30%.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 11ZL/1 o powierzchni ok. 5,60ha, 11ZL/2 o powierzchni ok. 0,83 ha, 11ZL/3 o powierzchni ok. 0,07 ha, 11ZL/4 o powierzchni ok. 0,59 ha, 11ZL/5 o powierzchni ok. 2,95 ha, 11ZL/6 o powierzchni ok. 0,88 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy:

a) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów leśnych,

b) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy związanej z produkcją leśną,

c) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy zagrodowej;

2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) drogi dojazdowe do gruntów leśnych,

b) sieci infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w pkt 5 lit. b – c;

3) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów określonych w pkt 2;

4) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) nie określa się sposobu realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania - ze względu na brak potrzeby stałej obsługi tych terenów;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

a) obowiązują ustalenia określone w § 13 z uwzględnieniem pkt 5 lit b - c,

b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach podziału przestrzennego lasu (duktach leśnych), w pasach dróg leśnych lub na terenach pod liniami energetycznymi,

c) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej ułożone pod ziemią za pomocą przewiertu sterowanego poniżej systemu korzeniowego drzew w sposób umożliwiający kontynuowanie prowadzenia gospodarki leśnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenu 11ZL/4, 11ZL/5, 11ZL/6 występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Będominek oraz ekspozycji zespołu zabudowy Kula Młyn „E.1”, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;

2) w granicach terenu 11ZL/4 występuje - oznaczony na rysunku planu - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;

3) w granicach terenów 11ZL/4, 11ZL/5, 11ZL/6 występują tereny przyległe do wód powierzchniowych śródlądowych, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;

4) w granicach terenów 11ZL/1, 11ZL/2, 11ZL/4, 11ZL/5, 11ZL/6 występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 12ZP/1 o powierzchni ok. 5,00ha, 12ZP/2 o powierzchni ok. 0,02 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej:

- istniejąca i projektowana zieleń publiczna stanowiąca zespoły zieleni niskiej i wysokiej, w tym parki, zieleńce, skwery;

2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

a) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- ciągi i place piesze,

- ciągi pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) obiekty małej architektury;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy obiektami małej architektury: 5% powierzchni terenu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu,

d) intensywność zabudowy: nie dotyczy,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 7,0 m,

f) obowiązuje stosowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów i placów pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych, umocnienia podłoża) wyłącznie przepuszczalnych, wykonanych z elementów drobnowymiarowych z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. drewno, kamień, żwir);

4) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia określone w § 12,

b) zakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach własnych terenów;

5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenu 12ZP/1 występują - oznaczone na rysunku planu – grunty rolne objęte szczególną ochroną przed zabudową, o których mowa w § 5 pkt 1;

2) teren 12ZP/1 położony w granicach obszaru o walorach historyczno-kulturowych oraz wyznaczonej strefy B ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy „B.2”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 i 9;

3) teren 12ZP/2 położony w granicach obszaru o walorach historyczno-kulturowych oraz wyznaczonej strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego „B.4”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 i 9;

4) w granicach terenu 12ZP/1 występują – oznaczone orientacyjnie na rysunku planu - grunty wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;

5) w granicach terenu 12ZP/1 występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 13ZP/1 o powierzchni ok. 0,20ha, 13ZP/2 o powierzchni ok. 0,20 ha, 13ZP/3 o powierzchni ok. 0,14 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej (historyczne cmentarze):

a) utrzymanie historyczych cmentarzy jako terenu zieleni urządzonej,

b) urządzenie terenu w sposób zapewniający wykorzystanie, zachowanie oraz odnawianie historycznych elementów sepulkralnych (z uwzględnieniem ich wyeksponowania) oraz naturalnych cech przyrodniczych terenu;

2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:

- dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń małej architektury (np. ławki, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenia) oraz lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, związanej z użytkowaniem jako terenu zieleni urządzonej - nie kolidujących z ustalonymi wymaganiami ochronnymi;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów określonych w pkt 2,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy obiektami małej architektury: 5% powierzchni terenu,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu,

e) intensywność zabudowy: nie dotyczy,

f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 7,0 m,

g) obowiązuje stosowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów i placów pieszych, umocnienia podłoża) wyłącznie przepuszczalnych, wykonanych z elementów drobnowymiarowych z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. drewno, kamień, żwir);

3) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12,

b) zakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach własnych terenów;

4) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) tereny stanowią obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - położone w granicach stref K ochrony konserwatorskiej wyznaczonych dla cmentarzy, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 10 i 12;

2) tereny 13ZP/2, 13ZP/3 położone w granicach - oznaczonej na rysunku planu - strefy E.1 ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Będominek oraz ekspozycji zespołu zabudowy Kula Młyn, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;

3) teren 13ZP/1 położony w granicach - oznaczonej na rysunku planu - strefy E.2 ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Zielenin, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;

4) teren 13ZP/3 położony w granicach - oznaczonej na rysunku planu - strefy W.I ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 1;

5) w granicach terenów występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 14WS o powierzchni ok. 0,61ha, określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

a) ciek naturalny - rzeka Wierzyca,

b) płynące wody publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ust. 5;

2) zakaz zanieczyszczania i zatruwania wody;

3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;

4) zakaz grodzenia terenu, uniemożliwiającego dostęp do wód powierzchniowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji, określone w § 12;

2) nie określa się sposobu realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania - ze względu na brak zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i potrzeby stałej obsługi terenu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej prowadzonych wzdłuż istniejących przepraw.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- w granicach terenu występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Będominek oraz ekspozycji zespołu zabudowy Kula Młyn, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ/1 o powierzchni ok. 4,08ha, 1KDZ/2 o powierzchni ok. 0,29 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi zbiorczej:

- istniejąca droga wojewódzka nr 221 Kościerzyna – Gdańsk;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona,

c) ścieżki pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych;

3) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) droga zbiorcza klasy Z,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu oraz zgodnie z istniejącymi granicami własności,

c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:

- jezdnia,

- dopuszczalne inne elementy pasa drogowego wg potrzeb,

d) zjazdy:

- dopuszczalna bezpośrednia obsługa komunikacyjna wyłącznie z istniejących zjazdów; w przypadku przebudowy drogi zarządca drogi może zlikwidować istniejące zjazdy i wykonać nowe dojazdy do nieruchomosci,

- dopuszczalne poszerzenie lub przebudowa istniejących zjazdów,

3) budowa zjazdu należy do inwestora, użytkownika lub właściciela terenu przyległego do drogi;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy niezwiązanej z drogą, z uwzględnieniem lit. b,

b) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa ust. 1 pkt 2, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenów występuje obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz strefa K ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla zieleni zabytkowej „K.4”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 11 i 12;

2) w granicach terenów występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD o powierzchni ok. 1,54 haokreśla się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi dojazdowej:

- istniejąca droga gminna nr 187157G (Zielenin droga woj. nr 221 – Będominek);

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona,

c) ścieżki pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych;

3) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) droga dojazdowa klasy D,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- zmienna,

- adaptuje się istniejącą szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, z projektowanymi miejscowymi poszerzeniami - jak na rysunku planu,

c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:

- jezdnia,

- inne elementy pasa drogowego wg potrzeb,

d) włączenie do zewnętrznego systemu komunikacyjnego: istniejącymi skrzyżowaniami z drogą zbiorczą 1KDZ,

e) zjazdy:

- dopuszczalna budowa nowych zjazdów,

- dopuszczalne poszerzenie lub przebudowa istniejących zjazdów,

f) dopuszczalne miejsca do parkowania: w formie pasów lub zatok postojowych;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy niezwiązanej z drogą, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa ust. 1 pkt 2, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenów występuje strefa K ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla zieleni zabytkowej „K.4”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 11 i 12;

2) w granicach terenów przebieg regionalnej trasy rowerowej nr 116, o której mowa w § 12 pkt 6;

3) w granicach terenów występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4KDW/1 o powierzchni ok. 0,26ha, 4KDW/2 o powierzchni ok. 0,17 ha, 4KDW/3 o powierzchni ok. 0,14 ha, 4KDW/4 o powierzchni ok. 0,41 ha, 4KDW/5 o powierzchni ok. 0,63 ha, 4KDW/6 o powierzchni ok. 0,13 ha, 4KDW/7 o powierzchni ok. 0,10 ha, 4KDW/7 o powierzchni ok. 0,02 ha, 4KDW/8 o powierzchni ok. 0,13 ha, 4KDW/9 o powierzchni ok. 1,13 ha, 4KDW/10 o powierzchni ok. 0,58 ha, 4KDW/11 o powierzchni ok. 0,24 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych:

a) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne,

b) drogi dojazdowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona;

3) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- zmienna,

- adaptuje się istniejącą szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, z projektowanymi miejscowymi poszerzeniami - jak na rysunku planu;

b) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:

- ciąg pieszo-jezdny bez wydzieleń krawężnikami,

c) dostęp do drogi publicznej:

- terenu 4KDW/1, 4KDW /4, 4KDW/7: z drogi 1KDZ (istniejącym skrzyżowaniem) poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/9,

- terenu 4KDW/3, 4KDW/5, 4KDW/6, 4KDW/8: z drogi 2KDD,

- terenu 4KDW/9: z drogi 1KDZ (istniejącym skrzyżowaniem),

- terenu 4KDW/2: z drogi 1KDZ (istniejącym skrzyżowaniem) poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/9 i poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/1 i z drogi 2KDD poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/3,

- terenu 4KDW/10: z drogi 2KDD,

- terenu 4KDW/11: z drogi 2KDD poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/5,

d) zjazdy:

- nie ogranicza się ilości nowych zjazdów,

- dopuszczalne poszerzenie istniejących lub budowa nowych zjazdów,

e) dopuszczalne tymczasowe poszerzenie istniejących lub budowa nowych zjazdów na potrzeby prowadzonych robót budowlanych i montażowych, związanych z realizacją ustalonego w planie przeznaczenia terenów:

- projektowane poszerzenie lub budowa zjazdów stanowić będzie tymczasowe utwardzenie nawierzchni na czas budowy,

- po zakończeniu robót budowlanych i montażowych, obowiązuje przywrócenie dotychczasowego sposobu użytkowania i stanu terenu,

f) dopuszczalne miejsca do parkowania,

g) w celu utwardzenia zaleca się stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni);

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy niezwiązanej z drogą, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenu 4KDW/1, 4KDW/7 występuje strefa B ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy„B.1”, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 7 i 9;

2) w granicach terenu 4KDW/5, 4KDW/11 występuje strefaB ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy „B.3”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 i 9;

3) w granicach terenu 4KDW/6, 4KDW/10 występuje obszar o walorach historyczno-kulturowych oraz wyznaczona strefa B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego „B.4”, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 8 i 9;

4) w granicach terenów 4KDW/3, 4KDW/5, 4KDW/6, 4KDW/8, 4KDW/10, 4KDW/11 występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Będominek oraz ekspozycji zespołu zabudowy Kula Młyn „E.1”, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 13 i 14;

5) w granicach terenów 4KDW/1, 4KDW/4, 4KDW/9 występuje - oznaczona na rysunku planu - strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Zielenin „E.2”, dla której obowiązują ustalenia

§ 7. pkt 13 i 14;

6) teren 4KDW /2, 4KDW /4 położony w granicach - oznaczonego na rysunku planu – obszaru przeznaczonego pod budowę urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o którym mowa w § 16 ust. 1;

7) w granicach terenów 4KDW/1, 4KDW /2, 4KDW /3, 4KDW /4, 4KDW /5, 4KDW /8 występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

5. Dla terenów:

1) 4KDW/2, 4KDW/4, 4KDW/6, 4KDW/8 - określa się wysokość stawki procentowej na 30%;

2) 4KDW/1, 4KDW/3, 4KDW/5, 4KDW/7, 4KDW/11 - nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KPT/1 o powierzchni ok. 0,67ha, 3KPT/2 o powierzchni ok. 0,42 ha, 3KPT/3 o powierzchni ok. 0,08 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny publicznego pasa infrastrukturalnego:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- ścieżki pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,

- ciągi pieszo-jezdne,

- miejsca do parkowania;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,

b) dostęp do drogi publicznej:

- terenu 3KPT/1: z drogi 1KDZ (istniejącym skrzyżowaniem) poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/9,

- terenu 3KPT/3: z drogi 2KDD,

- terenu 3KPT/2: z drogi 1KDZ (istniejącym skrzyżowaniem) poprzez drogę wewnętrzną 4KDW/9 i z drogi 2KDD,

c) zjazdy:

- nie ogranicza się ilości nowych zjazdów,

- powyższe nie dotyczy drogi 1KDZ,

d) w celu utwardzenia stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni);

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

b) dopuszczalna lokalizacja przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa ust. 1 pkt 2, o ile nie ogranicza warunków realizacji przeznaczenia podstawowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, określone w § 13,

2) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach terenów występuje strefa K ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla zieleni zabytkowej „K.4”, w której obowiązują ustalenia § 7 pkt 11 i 12;

2) w granicach terenów przebieg regionalnej trasy rowerowej nr 116, o której mowa w § 12 pkt 6;

3) w granicach terenów występuje - oznaczona na rysunku planu – strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w której obowiązują ustalenia § 16 ust. 2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ma uzasadnienia dla ustalania wysokości stawki procentowej, gdyż w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości. Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 37. Na obszarze objętym planem traci moc:

- uchwała Nr VII/51/99 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 10 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 109, 110/1, cz. 108/5 i cz. 108/2 na terenie wsi Zielenin gm. Kościerzyna (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2000 r. Nr 26, poz. 147),
- uchwała Nr VI/97/2003 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 26 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Zielenin część działki geodezyjnej nr 57/1 w gminie Kościerzyna (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2004 r. Nr 46, poz. 893),
- uchwała Nr V/333/06 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Mały Klincz na terenie gminy Kościerzyna (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006 r. Nr 93, poz. 1945),
- uchwała Nr VI/337/06 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 31 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Zielenin na terenie gminy Kościerzyna (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006 r. Nr 119, poz. 2473).

§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kościerzyna.

Przewodniczący Rady Gminy

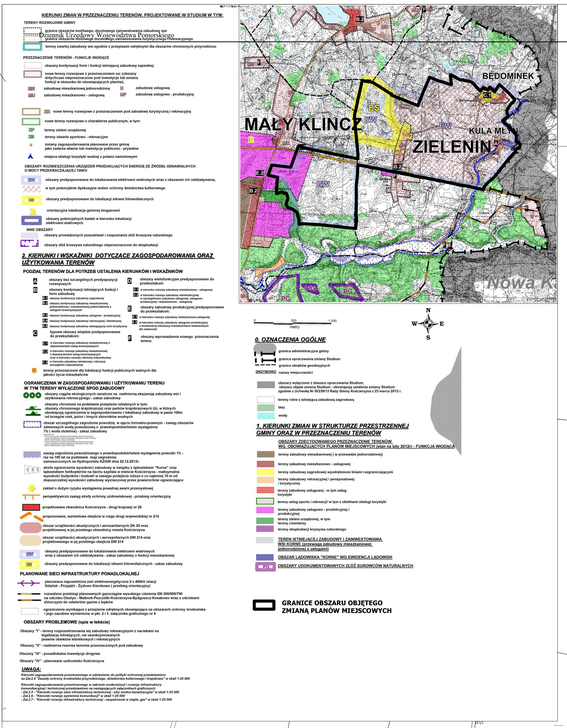
Andrzej Bober

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŚCIERZYNA

SKALA 1:20000

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W REJONIE MIEJSCOWOŚCI MAŁY KLINCZ I ZIELENIN W GMINIE KOŚCIERZYNA

SKALA 1:2000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/266/17

Rady Gminy Kościerzyna

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

§ 1. 1. Do projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie miejscowości Mały Klincz i Zielenin w gminie Kościerzyna, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, wniesiono 1 uwagę.
2. Wójt Gminy Kościerzyna rozpatrzył wniesioną uwagę i przedstawił Radzie Gminy Kościerzyna listę nieuwzględnionych uwag.
3. Rada Gminy Kościerzyna, po uprzednim rozpatrzeniu, rozstrzyga w § 2 o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 2. Uwaga dotycząca wniosku o o rozszerzenie terenu siedliska oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7RM/7 w kierunku wschodnim o ok. 30 m dla potrzeb zabudowy związanej
z hodowlą zwierząt:
1) została nie uwzględniona;
2) uzasadnienie rozstrzygnięcia:
a) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ukształtowano strukturę funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych istniejącego zainwestowania oraz uruchomienia nowych terenów zabudowy zagrodowej,
b) projekt planu sporządzono zgodnie z ustaleniami studium gminy, w którym dopuszczono poszerzenie obszaru zabudowanego budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, gospodarczymi i inwentarskimi w granicy istniejących siedlisk rolniczych,
c) obszar o pow. 1,82 ha obejmujący teren zabudowy zagrodowej wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 7RM/7 stanowi dawny zespół folwarczny z 3 ćw. XIX w. (Zielenin) - ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków - dla którego należało ustalić w planie strefę B.1 ochrony konserwatorskiej,
d) uzgodnione w tym zakresie z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków obowiązujące ustalenia ochronne obejmują m. in. nakaz nawiązania lokalizacji nowych obiektów do formy tradycyjnej zagrody (z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca) oraz nakaz zachowania układu drogowego i ukształtowania działek w historycznych granicach niwy osiedleńczej,
e) w granicach terenu zabudowy zagrodowej 7RM/7 nie ogranicza się w planie możliwości rozbudowy obiektów istniejących oraz budowy nowych obiektów gospodarczych i inwentarskich (zgodnie z określonym dla terenu wskaźnikiem - 25% powierzchni terenu tj. do 4 550 m2 powierzchni zabudowanej),
f) jednocześnie na bezpośrednio sąsiadującym w kierunku wschodnim terenie (oznaczonym symbolem 5R/4) dopuszcza się w planie użytkowanie rolnicze, np. jako pastwiska, wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym użytkowaniu rolniczemu (np. uprawy szklarniowe),
g) zgodna z ustaleniami planu jest na tym terenie lokalizacja obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa np. w formie nie stanowiących budynków wiat dla potrzeb hodowli zwierząt,
h) natomiast zakaz zabudowy, którym objęty został w planie teren 5R/4, wynika zarówno z położenia terenu w granicach strefy ochronnej od planowanej lokalizacji w obszarze planu urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnych jak i z położenia w wyznaczonej strefie E.1 ochrony konserwatorskiej otoczenia krajobrazowego o wysokich walorach ekspozycyjnych (zabytkowego układu ruralistycznego wsi Będominek oraz historycznego zespołu zabudowy Kula Młyn),
i) treść wniesionej uwagi – postulującej uwzględnienie w sporządzonym projekcie planu miejscowego powiększenie istniejącego siedliska rolniczego o 30 m w kierunku wschodnim - ma charakter wniosku do planu, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym,
j) dnia 21 marca 2016 r. Wójt Gminy Kościerzyna podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia – na podstawie uchwały Nr III/44/15 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 16 kwietnia 2015 r. – przedmiotowej zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz określił formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
k) w terminie określonym w w/w ogłoszeniu i obwieszczeniu tj. do dnia 27 kwietnia 2016 r. nie wpłynął wniosek do planu dotyczący nieruchomości obejmującej działkę nr 134/3 w obr. geod. Zielenin,
l) Wójt Gminy Kościerzyna zgodnie z art. 17 ustawy kolejno: sporządził projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, wystąpił o opinie i uzgodnienie projekt planu, następnie wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu,
m) na obecnym etapie procedury planistycznej nie jest możliwe uwzględnienie przedmiotowej uwagi, stanowiącej wniesiony po terminie wniosek do planu,
n) wprowadzenie zmian ustaleń projektu planu – na skutek uwzględnienia przedmiotowej uwagi - skutkowałoby dodatkowo koniecznością ponowienia poszczególnych etapów procedury planistycznej sporządzenia planu miejscowego.

§ 3. Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz ze szczegółowym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia stanowi integralną część dokumentacji prac planistycznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/266/17

Rady Gminy Kościerzyna

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.
U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których
mowa w przepisach odrębnych.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie miejscowości
Mały Klincz i Zielenin w gminie Kościerzyna - traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie - obejmują:
1) ewentualne wydzielenie (poszerzenie) i przebudowę lub modernizację, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem poziemnym, odcinków istniejącej drogi dojazdowej gminnej w pasie terenu 2KDD;
2) sieć wodociągową, służąca do obsługi terenów przyległych;
3) sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej, służącej do obsługi terenów przyległych;
4) ewentualne wydzielenie i budowę, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem poziemnym, projektowanej ścieżki pieszo-rowerowej w pasach terenów 3KPT.

§ 2. 1. Realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.
2. Realizacja zadań prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.
3. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym m. in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, ustawą
z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym
zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo
energetyczne.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie miejscowości Mały Klincz i Zielenin w gminie Kościerzyna, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom
ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. 1870 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale
budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.
2. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej – stanowiące pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - są realizowane w
sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z

2016
r. poz. 220). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlania dróg, których gmina jest zarządcą.
3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.
4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.
5. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i infrastruktury technicznej związane z realizacją urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej (ogniw fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych), są wynikiem zamierzeń inwestora i będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.