Uchwała Nr XI/ 339/ 2017
Rady Gminy Kościerzyna
z dn. 28 listopada 2017r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego 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 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r poz. 1073 ze zm.) na wniosek Wójta Gminy Kościerzyna,

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

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr IV/158/16 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 19 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Zielenin w gminie Kościerzyna", po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna (przyjętego Uchwałą Nr X/396/14 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 listopada 2014 r zmienionego Uchwałą Nr IV/265/17 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 26.04.2017 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Zielenin, zwany dalej „planem".

2. Granice planu przedstawiająrysunki planu w załącznikach:

1) Załącznik nr 1 do uchwały w skali 1:2000;
2) Załącznik nr 2 do uchwały w skali 1:1000;
3) Załącznik nr 3 do uchwały w skali 1:2000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 396 ha.

§2.

1. Integralnymi częściami planu są:

1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;
2) załącznik nr 1 do uchwały – ustalenia planu dla terenów oznaczonych numerami od 1 do 48 oraz terenów komunikacyjnych - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
3) załącznik nr 2 do uchwały - ustalenia planu dla terenów oznaczonych numerami 49, 51, 53,54,55 i terenów komunikacyjnych - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;

4) załącznik nr 3 do uchwały – ustalenia planu dla terenów oznaczonych numerami 50, 52 oraz od 56 do 124 i terenów komunikacyjnych - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
5) załącznik nr 4 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
6) załącznik nr 5 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

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

4. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu:
   a) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej,
   b) **UP** – tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
   c) **U** – tereny zabudowy usługowej,
   d) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
   e) **RU/ZZ** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, położone w obszarach zagrożonych powodzią,
   f) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
   g) **R** – tereny rolnicze,
   h) **R/ZZ** – tereny rolnicze położone w obszarach zagrożonych powodzią,
   i) **ZL –** lasy,
   j) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
   k) **KDZ** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna zbiorcza,
   l) **KDD** – tereny dróg publicznych- klasa techniczna dojazdowa,
   m) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
   n) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Będominek,
   o) strefa ochrony ekspozycjizespołu ruralistycznego wsi Będominek,
   p) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu ,
   q) krzyż do zachowania i ochrony,
   r) aleje drzew do zachowania i ochrony,
   s) stanowisko archeologiczne,

t) linia 110kV wraz z pasem technologicznym,
u) linia 15kV wraz z pasem technologicznym,
v) regionalna trasa rowerowa Tr 116 – wymagana w urządzeniu terenu,
w) zbiorniki wodne do zachowania i ochrony.

5. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z przepisów odrębnych:
a) pomnik przyrody (lokalizacja orientacyjna),
b) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą kontrolowaną,
c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary na którychprawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10) oraz obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
d) obszary, na których niebezpieczeństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),

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

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

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

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

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

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

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

§3.

W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

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

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

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

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

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

6) **linii 15 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną średnich napięć o napięciu znamionowym 15 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;

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

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

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

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

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

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

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

14) **stawka procentowa –** rozumie się przez towysokość stawki**,** wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu,

o której mowa w art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

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

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

§ 4
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- obiekty chronione ustaleniami planu (figurujące w gminnej ewidencji zabytków);
- stanowiska archeologiczne;
- strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Będominek;
- strefa ochrony ekspozycji;
- krzyż przydrożny;
- aleje drzew;

szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

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

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

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

5. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania

zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W obszarze opracowania występują ustanowione formy ochrony przyrody.
   1) **pomnik przyrody** w ewidencji gminnej –nr 864: drzewo – lipa drobnolistna, wiek:140 lat, modrzew europ., wiek 150 lat ustanowiony Zarządzeniem Wojewody Gdańskiego Nr 1/92 z dnia 17 lutego 1992 r.– nakaz zachowania i ochrony.

2. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejących alei drzew – oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 do uchwały. Dopuszcza się uzupełnienie alei drzew z zachowaniem jednorodności gatunkowej w poszczególnych alejach. Dopuszcza się usunięcie drzew w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie.W przypadku wycinki drzew nakazuje się nasadzenia zastępcze w obszarze planu z uwzględnieniem współczynnika: min 1:1 – gatunki drzew dopasować siedliskowo.

3. Ustala się następujące rodzaje terenów, w stosunku do których ustala się standardy akustyczne na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
   1) tereny oznaczone symbolami MNU oraz 87.U na rysunkach planu – załącznik nr 1 i 2 do uchwały jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
   2) tereny oznaczone symbolami RM na rysunkach planu - załączniki nr 1 i 3 do uchwały – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
   3) tereny oznaczone symbolem 107.U na rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz budynków domów opieki społecznej;
   4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca podstawowej funkcji terenu oznaczonego symbolem UP;
   5) tereny o podstawowym przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt 1) – 4) nie stanowią terenów chronionych akustycznie.

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

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

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

7. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący

drenaż należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia -naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.

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

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

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

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

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

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

11. W obszarze planu występują rowy melioracyjne R-W-A i R-W-A1(melioracje wodne szczegółowe) – utrzymywanie należy do właścicieli gruntów lub do spółki wodnej. Obowiązuje nakaz zachowania istniejących rowów – zagospodarowanie nie może pogorszyć stanu technicznego tych urządzeń. Wszelkie zmiany dokonane na urządzeniach melioracji wodnej wymagają naniesienia zmian w ewidencji wód.

12. Nakazuje się zachowanie istniejących zbiorników wodnych, jako naturalnych zbiorników retencyjnych dla gromadzenia wód opadowych.

§ 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

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

1) Zielenin 11 225/2 PIEC CHLEBOWY Z DAWNEGO ZESPOŁU PAPIERNI 4 ĆW. XIX W. - lokalizacja: teren o symbolu 83.RM;
2) Zielenin 3 160/1 DOM W ZAGRODZIE 1914 R. – lokalizacja: teren o symbolu 51.MU;
3) Zielenin 3 160/1 OBORA W ZAGRODZIE 1914 R. – lokalizacja: teren o symbolu 51.MU;
4) Zielenin dz. 159 KUŹNIA 1926 R. – lokalizacja:teren o symbolu 51.MU.

3. Dla obiektów wymienionych w ust 2 ustala się:

1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech budynków i obiektów takich jak: bryła,forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;
2) zakaz ocieplania budynków;
3) nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji elewacji obiektów;

4) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w fakturze i kolorystyce z uwzględnieniem charakteru i specyfiki formy obiektów zabytkowych;
5) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji historycznych otworów okiennych i drzwi zewnętrznych oraz zamiany istniejących otworów drzwi zewnętrznych na okienne oraz okiennych na drzwi zewnętrzne, dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej;
6) w przypadku rozbiórki, wymiany lub wykreślenia obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków (w sytuacji utraty historycznych wartości, po uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej obiektu oraz analizie jego stanu technicznego),obowiązują ustalenia szczegółowe dla lokalizacji nowych budynków, dopuszcza się odbudowę obiektu zabytkowego – obowiązują ustalenia szczegółowe w tym parametry i zasady kształtowania jak dla obiektów zabytkowych;

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

4. W obszarze planu wyznaczono jeden obiekt o wartościach historyczno - kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego ustala się:

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

5. W obszarze planu zlokalizowane jest jedno stanowisko archeologiczne – cmentarzysko płaskie – zasięg wyznaczono na rysunku planu. Dla strefy stanowiska archeologicznego obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Część obszaru opracowania planu (wg zasięgu zaznaczonego na rysunku planu załącznik 1 – tereny o symbolach: 41.R, 39.R, część 8.R, część 22.R, 40.RM, 006.KDD, część 005.KDW, część 004.KDW) znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Będominek. Dla strefy ochrony ekspozycji obowiązuje:

1) celem ochrony w tej strefie jest zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego;

2) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej – dla poszczególnych terenów w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zasady zabudowy i zagospodarowania są określone w ustaleniach szczegółowych;

7. W obszarze planu występuje mały obiekt sakralny – krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 - ochronie podlega jego lokalizacja i forma.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: **KDZ, KDD, KDW**.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.

1. W granicach części obszaru objętego planem miejscowym (rysunek planu – załącznik nr 3 do uchwały) występują obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2) - zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

2. W granicach części obszaru objętego planem miejscowym znajdują się obszaryszczególnego zagrożenia powodzią (rysunek planu – załącznik nr 3 do uchwały) – obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1) - zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych, z wyjątkiem działek narożnych, gdzie minimalna szerokość frontu wynosi 6m;
   2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m^2, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
   3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni – jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
   4) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona:
      a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
      b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, w parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu wejścia w życie planu.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych;
   2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
   3) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
   4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej, po realizacji sieci ustanawia się obowiązek ich likwidacji i włączenia zabudowy do sieci;
   5) dla terenów oznaczonych symbolami UP, U zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów;
   6) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę; w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków:
   1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;
   2) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
   3) docelowo nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny system odprowadzenia ścieków:
      a) dla terenów o symbolach MNU(rysunki planu – załącznik nr 1 i 2 do uchwały) i UP (rysunek planu – załącznik nr 2 do uchwały) w sytuacji braku istniejącej kanalizacji sanitarnej, jedynie do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na ścieki - szamb usytuowanych na działce; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych ;dla terenów o symbolach MNU i UP (rysunki planu – załącznik nr 1 i 2 do uchwały) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków; dla pozostałych terenów w granicach planu dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na ścieki - szamb.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
   1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
   2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez:
      a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu),
      b) stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych,
      c) wtórnego wykorzystania wód deszczowych;
   3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
   1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
   2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;
   3) dopuszcza się skablowanie istniejących linii 110kV i 15 kV oraz pozostałych, napowietrznych linii niskich napięć;
   4) dopuszcza się budowę lub wymianę napowietrznych linii energetycznych w formie linii napowietrznej lub kablowej;
   5) w obrębie pasów technologicznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:
      a) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej,
      b) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) na rysunku planu przedstawiony przebieg linii 110 kV i 15 kV jest przebiegiem orientacyjnym - należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięgi pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci;
   7) wyznaczone pasy technologiczne nie obowiązują w sytuacji skablowania linii napowietrznych o napięciu 15.kV, w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 3m – po 1,5 m od osi linii;
   8) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej przy granicy działki.
5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
   1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
   2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowej;
   3) dla istniejącego gazociągu DN 200 obowiązują strefy kontrolowane, których linie środkowe pokrywają się z osią gazociągu. Szerokość zasadniczej strefy kontrolowanej – od zabudowy – wynosi 30m (po 15m w obie strony od jego osi);
   4) wymagania w zakresie stref kontrolowanych dla istniejących i planowanych gazociągów, w tym ograniczenia, dopuszczenia i zakazy zawarte są w przepisach odrębnych;
   5) w obszarze planu przewiduje się budowę nowej linii gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 orientacyjny przebieg planowanej sieci zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 3 do

niniejszej Uchwały; wskazany przebieg sieci może ulec zmianie po opracowaniu projektu trasy planowanej sieci.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych zawartych w Ustawie o odpadach oraz zgodnie z przepisami lokalnymi.
9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.
10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu obiektów produkujących energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), przy czym lokalizacja takich obiektów, urządzeń nie może kolidować z wymogami ochrony obiektów zabytkowych i powodować utraty lub degradacji ich walorów.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 221, relacji Gdańsk - Kościerzyna oraz drogi gminne.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDZ) i (KDD), dróg wewnętrznych we własności gminnej (KDW) oraz pozostałych dróg wewnętrznych.
3. Dla drogi zbiorczej lokalizacja nowych zjazdów wg przepisów odrębnych, dla pozostałych dróg dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane.
4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:
   1) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MNU):
      a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
      b) dla funkcji usługowej:
         - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
         - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
         - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m^2powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
   2) tereny zabudowy usługowej (U):
      a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca parkingowe dla pracowników,
      b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
      c) usługi społeczne nie mniej niż 6 miejsc parkingowych dla każdego obiektu;
      d) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m^2powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
   3) tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną (UP): 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy, lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności;

4) tereny zabudowy zagrodowej (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R) i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych (RU): 1 miejsce parkingowe/każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych, sprzętu leśnego – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego/leśnego;
5) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U i MNU i UP, a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
6) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-5, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.
6. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.
7. W terenach usługowych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie min. 2 miejsc, a przy ogólnej liczbie stanowisk powyżej 15 – minimum 3.

§ 12.

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

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

   1) 30% - dla terenów: 4.MNU, 5.MNU, 51.MNU, 53.MNU, 54.MNU, 55.MNU, 69.RU, 87.U, 107.U;

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

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 13.

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

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

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 1.ZL – pow. ok. 1,7 ha,
b) 2.ZL – pow. ok. 1,61 ha,
c) 3.ZL – pow. ok. 0,12 ha,
d) 9.ZL – pow. ok. 0,13ha,
e) 11.ZL – pow. ok. 0,13 ha,

f) 18.ZL – pow. ok. 0,14 ha,
g) 23.ZL – pow. ok. 0,38 ha,
h) 24.ZL – pow. ok. 0,22 ha,
i) 25.ZL – pow. ok. 1,09 ha,
j) 26.ZL – pow. ok. 0,04 ha,
k) 27.ZL – pow. ok. 0,1 ha,
l) 28.ZL – pow. ok. 0,63 ha,
m) 30.ZL – pow. ok. 0,48 ha,
n) 31.ZL – pow. ok. 0,03 ha,
o) 36.ZL – pow. ok. 0,69 ha,
p) 37.ZL – pow. ok. 0,21 ha,
q) 38.ZL – pow. ok. 0,64 ha,
r) 42.ZL – pow. ok. 0,07 ha,
s) 43.ZL – pow. ok. 0,39 ha,
t) 44.ZL – pow. ok. 0,98 ha,
u) 48.ZL – pow. ok. 0,65 ha,
v) 52.ZL – pow. ok. 4,34 ha,
w) 57.ZL – pow. ok. 0,25 ha,
x) 60.ZL – pow. ok. 0,98 ha,
y) 62.ZL – pow. ok. 0,64 ha,
z) 64.ZL – pow. ok. 4,54 ha,
aa) 71.ZL – pow. ok. 0,09 ha,
bb) 72.ZL – pow. ok. 0,34 ha,
cc) 76.ZL – pow. ok. 0,51 ha,
dd) 77.ZL – pow. ok. 1,85 ha,
ee) 78.ZL – pow. ok. 0,44 ha,
ff) 79.ZL – pow. ok. 0,37 ha,
gg) 81.ZL – pow. ok. 0,14 ha,
hh) 82.ZL – pow. ok. 1,08 ha,
ii) 85.ZL – pow. ok. 0,99 ha,
jj) 89.ZL – pow. ok. 4,55 ha,
kk) 93.ZL – pow. ok. 10,77 ha,
ll) 105.ZL – pow. ok. 0,24 ha,
mm) 106.ZL – pow. ok. 16,73 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:ZL– lasy:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- lasy,
- dopuszcza się lokalizację zabudowań związanych z gospodarką leśną, pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora,

- drogi w gruntach leśnych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
- budynki i obiekty nie związane z prowadzeniem gospodarki leśnej;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) dla terenu leśnego zabudowanego:
- maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 30%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 40%,
- intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0,

b) dla terenu upraw leśnych:
- sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla obiektów związanych z gospodarką leśną ustala się:
- maksymalną wysokość 12m – wysokość określona dla głównej bryły budynku przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 45^0, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

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

a) część terenów znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 9,

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

c) przez część terenów przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 - zasady zagospodarowania w obrębie strefy kontrolowanej zgodnie z § 10 ust. 6,

d) w terenach o symbolach 11.ZL, 25.ZL i 36.ZL znajdują się zbiorniki wodne do zachowania i ochrony;

2. <u>Karta terenu nr 2:</u>

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 4.MNU – pow. ok. 0,11 ha,

b) 5.MNU – pow. ok. 0,72 ha,

c) 51.MNU – pow. ok. 3,66 ha,

d) 53.MNU – pow. ok. 2,53 ha,

e) 54.MNU – pow. ok. 1,12 ha,

f) 55.MNU – pow. ok. 1,28 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
   - budynki główne - mieszkalne jednorodzinne,
   - budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
   - dopuszcza się w ramach zabudowy mieszkaniowo-usługowej lokalizację siedlisk rolniczych i prowadzenie gospodarki rolnej przy czym zakazuje się lokalizacji obiektówhodowlanych drobiu, trzody chlewnej i zwierząt futerkowych,
   - budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,
   - budynki towarzyszące,

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

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

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkami planu (załącznik nr 1 i 2 do uchwały) – sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego plany z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego, w tym trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie do zachowania i ochrony,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej –30%

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,

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

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:
   - maksymalną wysokość 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne) – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
   - dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
   - posadowienie parteru – na wys. max.0,6m,

b) dla budynków towarzyszących
   - dla obiektów obsługi rolnictwa maksymalnie 10m, dla pozostałych budynków towarzyszących maksymalna wysokość 6 m, przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
   - dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 15° do 45°,

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

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

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

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

b) w terenie o symbolu 51.MNU znajdują się obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków - chronione ustaleniami planu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,3,

c) w terenie o symbolu 51.MNU znajduje się istniejący pomnik przyrody – zasady ochrony zgodnie z § 5 ust,

d) w terenie o symbolu 55.MNU znajduje się zbiornik wodny do zachowania i ochrony.

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

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 6.R – pow. ok. 0,35 ha,
b) 8.R – pow. ok. 5,98 ha,
c) 10.R – pow. ok. 3,41 ha,
d) 12.R – pow. ok. 1,11 ha,
e) 16.R – pow. ok. 8,67 ha,
f) 19.R – pow. ok. 0,22 ha,
g) 22.R – pow. ok. 25,47 ha,
h) 29.R – pow. ok. 0,88 ha,
i) 32.R – pow. ok. 2,90 ha,
j) 33.R – pow. ok. 0,38 ha,
k) 34.R – pow. ok. 0,16ha,
l) 35.R – pow. ok. 0,05 ha,
m) 39.R – pow. ok. 24,48 ha,
n) 41.R – pow. ok. 13,48 ha,
o) 46.R – pow. ok. 3,93 ha,
p) 47.R – pow. ok. 4,08 ha,
q) 58.R – pow. ok. 45,42 ha,
r) 65.R – pow. ok. 2,06 ha,
s) 66.R – pow. ok. 0,07 ha,
t) 67.R – pow. ok. 0,11 ha,
u) 68.R – pow. ok. 0,51 ha,
v) 70.R – pow. ok. 10,98 ha,

w) 75.R – pow. ok. 36,55 ha,

x) 80.R – pow. ok. 5,12 ha,

y) 86.R – pow. ok. 1,43 ha,

z) 91.R – pow. ok. 1,82 ha,

aa) 94.R – pow. ok. 0,28 ha,

bb) 96.R – pow. ok. 9,84 ha,

cc) 97.R – pow. ok. 1,28 ha,

dd) 98.R – pow. ok. 0,02 ha,

ee) 100R – pow. ok. 8,10 ha,

ff) 103R – pow. ok. 10,29 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych lub zabudowań związanych z gospodarką rolną, pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora – dla nowych siedlisk dopuszcza się dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych w ramach jednego zespołu zabudowy zagrodowejoraz budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze oraz dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej przy czym zakazuje się prowadzeniagospodarstw hodowlanych prowadzących chów i hodowlę zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, które nie wymagają posiadania areału gruntów rolnych, np. pasieka lub hodowla egzotycznych ptaków;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkami planu (załączniki nr 1 i 3 do uchwały) – sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie do zachowania i ochrony

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu związanego z zabudową – 40%,

d) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową – minimalnie 0, maksymalnie 1,0;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych - mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:
   - maksymalna wysokość 9m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
   - geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej od 25^0 do 45^0, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla pozostałych budynków i obiektów związanych z produkcją rolniczą ustala się:
   - maksymalna wysokość budynków 10m, przy czym dla budowli rolniczych dopuszcza się maksymalną wysokość 15m,
   - geometria dachu: dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 45^0,

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

a) część terenów znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji (tereny o symbolach 41.R, 39.R, część 8.R i część 22.R) – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 6,
b) w obszarze terenu oznaczonego symbolem 75.R znajduje się stanowisko archeologiczne – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 5,
c) przez część terenów przebiega linia 110 kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,
d) przez część terenów przebiega linia 15 kV– zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,
e) przez część terenów przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 6,
f) część terenów znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi – obszar, na którym niebezpieczeństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2) – zasady zagospodarowaniazgodnie z odrębnymi przepisami,
g) w terenach o symbolach 8.R, 10.R, 32.R, 39.R, 33.R, 34.R, 35.R, 39.R, 41.R, 46.R, 80.R,75.R znajduja się zbiorniki wodne do zachowania i ochrony.

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

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 7.RM – pow. ok. 0,07 ha,
b) 13.RM – pow. ok. 0,32 ha,
c) 14.RM– pow. ok. 0,52 ha,
d) 15.RM – pow. ok. 0,44 ha,
e) 17.RM – pow. ok. 0,56 ha,
f) 20.RM – pow. ok. 0,55 ha,
g) 21.RM – pow. ok. 0,59 ha,
h) 40.RM – pow. ok. 0,53 ha,
i) 45.RM – pow. ok. 0,50 ha,
j) 50.RM – pow. ok. 0,29 ha,

k) 56.RM – pow. ok. 0,42ha,
l) 59.RM – pow. ok. 1,01 ha,
m) 61.RM – pow. ok. 0,58 ha,
n) 63.RM – pow. ok. 0,87 ha,
o) 73.RM – pow. ok. 0,48 ha,
p) 74.RM – pow. ok. 0,59 ha,
q) 83.RM – pow. ok. 0,02 ha,
r) 92.RM – pow. ok. 0,41 ha,
s) 95.RM – pow. ok. 0,68 ha,
t) 99.RM – pow. ok. 0,38 ha,
u) 102.RM – pow. ok. 1,73 ha,
v) 104.RM – pow. ok. 0,39 ha;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),
- zabudowa zagrodowa w tym budynki mieszkalne jednorodzinne (przy czym dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch nowych budynków mieszkalnych w ramach jednego zespołu zabudowy zagrodowej na wydzielonym terenie przeznaczonym pod zabudowę),
- dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej przy czym zakazuje się prowadzenia gospodarstw hodowlanych prowadzących chów i hodowlę zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko,
- budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,
- ogrody, sady przydomowe, uprawy szklarniowe,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
- budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej,
- lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkami planu (załączniki nr 1 i 3 do uchwały) - sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie do zachowania i ochrony,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową –30%

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 40%,

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

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych - mieszkalnych ustala się:

- maksymalną wysokość 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne) – wysokość określona w zabudowie zagrodowej, przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej od 25^0 do 45^0, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- posadoweinie parteru na wys. max.0,6m,

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

- dla budynków służących gospodarce rolnej wysokość maksymalnie 10m przy czym dla budowli rolniczych (w tym silosów na zboże) dopuszcza się wysokość maks. 15m, dla pozostałych budynków towarzyszących maksymalna wysokość 6 m ,
- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 45^0,

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

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

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

a) teren 40.RM znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 6,

b) w obszarze terenu o symbolu 74.RM znajduje się stanowisko archeologiczne – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 5,

c) w terenie o symbolu 83.RM znajduje się obiekt figurujący w Gminnej Ewidencji Zabytków - chroniony ustaleniami planu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 2,3,

d) w terenie o symbolu 63.RM znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 4.

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 49.UP – pow. ok. 0,32 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: UP – tereny zabudowyusługowo-produkcyjnej.

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki usługowe,
- w budynkach usługowych dopuszcza się sytuowanie mieszkań, lokali mieszkalnych towarzyszących podstawowej funkcji terenu,

- budynki przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty magazynowe,
- zbiorniki przemysłowe,
- stacje paliw,
- place składowe, place postojowe,
- dopuszcza się łączenie obiektów usługowych i przemysłowych,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- wolnostojące budynki o funkcji mieszkalnej,
- usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej rekreacji i wypoczynku;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczającej drogipublicznej, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 2 do uchwały),

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,

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

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

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków 12m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne), przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,

b) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 45^0, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp. lub dach płaski;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:wzdłuż granic z terenami mieszkaniowymi lub mieszkaniowo – usługowymi należy wprowadzić pas urządzonej zieleni izolacyjno – krajobrazowej o szerokości minimum 10 m.

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 69.RU – pow. ok. 0,32 ha,

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),
- zabudowa obsługi produkcji rolniczej w tym budowle rolnicze,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa,
- zmiana sposobu użytkowania na cele mieszkalne;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 3 do uchwały) - sytuowanie

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

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową – 50m^2,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 70%,

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

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków służących gospodarce rolnej wysokość maksymalnie 10m przy czym dla budowli rolniczych dopuszcza się wysokość maks. 12m,

b) dla pozostałych budynków towarzyszących maksymalna wysokość 6 m,

c) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 45^0,

d) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:część terenów znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi – obszar na którym niebezpieczeństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 10) – ochrona na podstawie odrębnych przepisów.

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

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 84.WS – pow. ok. 1,09ha,

b) 88.WS – pow. ok. 0,27 ha,

c) 90.WS – pow. ok. 0,38 ha,

d) 101.WS – pow. ok. 0,68 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

a) dopuszczalne formy zagospodarowania:

- obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
- lokalizacja urządzeń wodnych związanych z infrastruktura turystyczną - pomostów,
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizacja odcinków dróg – przejazdów;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:- nie dotyczy;

4) zasady kształtowania zabudowy: - nie dotyczy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: przez teren o symbolu 88.WS przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 - zasady ochrony zgodnie z § 10 ust. 6.

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

1) **symbol i powierzchnia terenu:**
   a) 107.U – pow. ok. 8,96ha,
   b) 87.U – pow. ok. 0,36 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej.**
   a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
      - budynki główne – usługowe w tym budynki handlu, gastronomii, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
      - mieszkania/lokale mieszkalne towarzyszące podstawowej funkcji terenu,
      - budynki towarzyszące,
   b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
      - wolnostojące budynki o funkcji mieszkalnej,
      - usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia,
      - lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających z drogą biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu oraz od strony terenu lasów i terenu drogi publicznej KDZ z odsunięciem od pasów technologicznych linii 110.kV i od strefy kontrolowanej istniejącego i projektowanego gazociągu, zgodnie z rysunkami planu (załącznik nr 1 i 3 do uchwały) - sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i innymi ustaleniami niniejszego planu z uwzględnieniem ochrony naturalnych elementów środowiska przyrodniczego w tym trwale i okresowo wypełnionych wodą zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników wodnych wskazanych w planie do zachowania i ochrony,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30%,
   c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,
   d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,0,
   e) warunki łączenia i podziału nieruchomości dla terenu 107.U:
      - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: min. 2000m^2 ,
      - szerokość frontu nowo wydzielonych działek: min. 40 m,
      - pozostałe ustalenia zgodnie z § 9;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**
   a) dla budynków głównych ustala się:
      - maksymalną wysokość 10m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
      - dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej od 25^0 do 45^0, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
      - dla budynków usługowych nie związanych z gastronomią oraz z zakwaterowaniem turystycznym i rekreacyjnym dopuszcza się dachy płaskie,

- maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,

b) dla budynków towarzyszących

- maksymalna wysokość 6 m przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 45^0 oraz/lub dachy płaskie;

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

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

b) przez część terenów przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 - zasady ochrony i postępowania dla inwestycji i przedsięwzięć w jego sąsiedztwie zgodnie z § 10 ust. 6,

c) dojazd do terenu od strony drogi zlokalizowanej poza granicami planu biegnącej przy wschodniej granicy planu.

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

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 108.R/ZZ – pow. ok. 0,92 ha,

b) 111.R/ZZ – pow. ok. 0,10 ha,

c) 112.R/ZZ – pow. ok. 0,01 ha,

d) 113.R/ZZ – pow. ok. 0,01 ha,

e) 114.R/ZZ – pow. ok. 0,01 ha,

f) 115.R/ZZ – pow. ok. 0,09 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R/ZZ – tereny rolnicze położone w obszarach zagrożonych powodzią:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, z dopuszczeniem obiektów chowu i hodowli zwierząt, inne tereny o podobnym charakterze,
- dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 90%,

b) procent powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy – nie dotyczy;

4) zasady kształtowania zabudowy: - nie dotyczy,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**lokalizacja obiektów budowlanych i zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dot. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

1) **symbol i powierzchnia terenu:**
   a) 109.RU/ZZ – pow. ok. 0,12 ha,
   b) 110.RU/ZZ – pow. ok. 0,15 ha;
2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RU/ZZ –tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich położone w obszarach zagrożonych powodzią:**
   a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
      – tereny upraw polowych,
      – tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, z dopuszczeniem obiektów chowu i hodowli zwierząt, inne tereny o podobnym charakterze,
      – dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,
   b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
      – lokalizacja budynków;
3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**
   a) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 90%,
   b) procent powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy – nie dotyczy;
4) **zasady kształtowania zabudowy:** - nie dotyczy;
5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**lokalizacja obiektów budowlanych i zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dot. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 14.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.

1. Karta terenów nr 1:

1) **oznaczenie identyfikacyjne: 001.KDZ, 017.KDZ;**
2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**
   a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,
   b) klasyfikacja techniczna: droga zbiorcza;
3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
   a) 1/2 -ulice klasy zbiorczej, jednojezdniowe,
   b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) przez teren o symbolu 017.KDZ przebiega regionalna trasa rowerowa Tr 116 – wymagana w urządzeniu terenu,

d) transport zbiorowy należy wyposażyć w zatoki autobusowe z wiatą dla podróżnych, wyklucza się przystanki na jezdni,

2. Karta terenów nr 2:

1) oznaczenie identyfikacyjne: 002.KDD, 006.KDD, 008.KDD;

2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna; drogi dojazdowe;

3) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) 1/2 -ulice jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 i 2,

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

d) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego oraz rowerowego,

e) w obszarze zwartej zabudowy wsi należy wykonać przynajmniej jednostronny chodnik,

f) teren 006.KDD znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 6,

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

3. Karta terenów nr 3:

1) oznaczenie identyfikacyjne: 003.KDW, 004.KDW, 005.KDW, 007.KDW, 009.KDW,010.KDW, 011KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW;

2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:

a) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych,

b) klasyfikacja techniczna; drogi wewnętrzne;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

a) 1/2 -ulice jednojezdniowe,

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

c) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni,

d) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego tzw. ciąg pieszo jezdny,

e) część terenów o symbolach 004.KDW i 005.KDW znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 6,

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

g) przez teren o symbolu 015.KDW przebiega strefa oddziaływania linii 15 kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 10 ust. 4,

h) przez część terenów przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 - zasady ochrony zgodnie z § 10 ust. 6,

i) wzdłuż terenów o symbolach 03.KDW i 04.KDW znajdują się aleje drzew przewidziane do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 5 ust. 2.

§ 15.

Przepisy przejściowe i końcowe.

Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc: Uchwała Nr VI/337/06 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 31 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Zielenin na terenie gminy Kościerzyna.

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna.

§ 17.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych Gminy.

……

Przewodniczący Rady Gminy Kościerzyna

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XI/ 339/ 17 Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 28 listopada 2017r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennegodla części obrębu geodezyjnego Zielenin w gminie Kościerzyna

/GRAFIKA/
Rysunek planu w skali 1:2000

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XI/ 339/ 17 Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 28 listopada 2017r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennegodla części obrębu geodezyjnego Zielenin w gminie Kościerzyna

/GRAFIKA/
Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XI/ 339/ 17 Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 28 listopada 2017r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennegodla części obrębu geodezyjnego Zielenin w gminie Kościerzyna

/GRAFIKA/
Rysunek planu w skali 1:2000