



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 7 maja 2018 r.

Poz. 1772

### UCHWAŁA NR III/392/18 RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 30 marca 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grzybowo w gminie Kościerzyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr IV/157/16 z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grzybowo w gminie Kościerzyna zmienioną uchwałą Nr I/360/18 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 28 lutego 2018 r. oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna uchwalonego uchwałą Nr X/396/14 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 listopada 2014 r. wraz z późniejszymi zmianami Rada Gminy Kościerzyna uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grzybowo w gminie Kościerzyna z wyłączeniem obszarów określonych granicami planu, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1184 ha.

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki od nr 1 do nr 3 do uchwały oraz rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki od nr 4 do nr 7 do uchwały wraz z wrysem ze studium.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 8 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 9 do uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice administracyjne gminy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe: symbole cyfrowe zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia wg § 6;

- 6) granice obszarów i obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego;
- 7) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. W planie nie występują:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 4) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1;
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itp. wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 7) adaptacji - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub przystosowanie istniejącego obiektu do nowych wymagań, bez zmiany jego funkcji, zachowując wszystkie walory stylowe istniejącego obiektu;
- 8) funkcji zgodnej z planem – należy przez to rozumieć funkcję znajdującą się w terenie o innym przeznaczeniu, dla której ustala się możliwość jej kontynuacji poprzez dopuszczenie wszelkich procesów budowlanych;
- 9) główne połacie dachu – dach przykrywający zasadniczą bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia części wejściowej, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.
- 10) główna bryła budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże dobudowane, schody, ganki, itp.,
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje kolizji z funkcją mieszkaniową,
  - b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
  - c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

- d) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni;
- 12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nowych budynków, przy czym:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, za wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych od strony brzegów rzek, jezior i zbiorników wodnych;
  - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
  - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 13) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i planowanych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu objętego inwestycją, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 15) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę służącą ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) zieleni wysoka – zadrzewienia i zakrzewienia o wysokości powyżej 3 m n.p.t..

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

#### § 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny oznaczono symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny oznaczono symbolem MNU;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – siedliska rolnicze - tereny zabudowy zagrodowej, siedliska rolnicze; tereny oznaczono symbolem RM;
- 4) tereny zabudowy rekreacyjnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; tereny oznaczono symbolem ZR;
- 5) tereny zabudowy usługowej – tereny lokalizacji usług nieuciążliwych; tereny oznaczono symbolem U;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji – tereny lokalizacji urządzeń i obiektów sportowych oraz służących rekreacji; tereny oznaczono symbolem US;
- 7) tereny usług turystycznych; tereny oznaczono symbolem UT;
- 8) tereny gospodarstw rybackich - tereny obiektów produkcji hodowlanej, stawy rybne; tereny oznaczono symbolem PR;
- 9) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej; tereny oznaczono symbolem PU;
- 10) tereny eksploatacji kruszywa naturalnego; tereny oznaczono symbolem PG;
- 11) tereny zieleni urządzonej; tereny oznaczono symbolem ZP;
- 12) tereny rolnicze; tereny oznaczono symbolem R;
- 13) tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze; tereny oznaczono symbolem ZNR;
- 14) tereny lasów; tereny oznaczono symbolem ZL;

- 15) tereny wód powierzchniowych – tereny powierzchniowych wód płynących lub stojących; tereny oznaczono symbolem WS;
- 16) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka; tereny oznaczono symbolem E,
- 17) tereny infrastruktury technicznej - wodociągi; tereny oznaczono symbolem W,
- 18) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, kiosków, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny oznaczono symbolami:
  - a) tereny publicznych dróg klasy zbiorczej – tereny oznaczono symbolem KDZ,
  - b) tereny publicznych dróg klasy lokalnej – tereny oznaczono symbolem KDL,
  - c) tereny publicznych dróg klasy dojazdowej – tereny oznaczono symbolem KDD,
  - d) tereny dróg wewnętrznych – tereny oznaczono symbolem KDW,
  - e) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných – tereny oznaczono symbolem KDX.

2. W granicach planu ustala się lokalizacje następujących inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) infrastruktury technicznej głównych sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci telekomunikacyjnych, sieci elektroenergetycznych i gazowych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ, lokalnej KDL oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, wielkości pokrycia działki zabudową oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zieleni urządzonej ZP, terenach łąk, zieleni naturalnej i terenach rolniczych ZN, na terenach lasów ZL, na terenach eksploatacji kruszywa naturalnego PG, na terenach wód powierzchniowych WS, na terenach komunikacyjnych oraz na terenach infrastruktury technicznej;
- 2) nie wyznacza się intensywności zabudowy, wielkości pokrycia działki zabudową oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach rolniczych R;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze planu ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01.

**§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) istniejące budynki o funkcji zgodnej z planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do drogi;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z planem;
- 4) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu oraz drobne usługi i obiekty handlowe o gabarytach typu „kiosk” zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania: nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze opracowania planu.

**§ 10.** 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenów MN, ZR – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów MNU – 1500 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów U, US, UT, PU, PG – 2000 m<sup>2</sup>,
- d) dla pozostałych terenów – nie określa się;

2) minimalna szerokość frontu działki - 6m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70o do 130o;

2. w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

3. dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
- 3) w celu regulacji działek drogowych;

4. dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów;

5. minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;

6. dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem;

7. podziały terenów rolnych, leśnych, wód powierzchniowych należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w całym obszarze wprowadza się obowiązek:

- a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy;
- b) gromadzenia, magazynowania i zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;
- d) ograniczenia makroniwelacji terenu do niezbędnych dla posadowienia budynku oraz realizacji elementów infrastruktury technicznej i dróg, za wyjątkiem terenów od 1.PG do 3.PG;

2) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem terenów od 1.PG do 3.PG i inwestycji celu publicznego;
- 4) eksploatacja kruszywa nie może naruszać pierwszego poziomu wód podziemnych, z zastrzeżeniem obowiązywania przepisów odrębnych, w tym obowiązujących koncesji na wydobywanie kopalin.

**§ 12.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie planu znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu:
  - a) Grzybowo 19 - szkoła z 1903r., działka nr 108/4, (nr 1 - teren 8.MNU),
  - b) Grzybowo 19 – budynek gospodarczy przy szkole z 1903r., działka nr 108/4, (nr 2 - teren 8.MNU),
  - c) Grzybowo – kapliczka Hetmańskich z lat 30.XX wieku, działka nr 76/12, (nr 3 - teren 1.KDD),
  - d) Grzybowski Młyn 3/1 – dom w zagrodzie z końca XIXw., działka nr 475 (obecnie 475/2), (nr 4 - teren 19.RM),
  - e) Grzybowski Młyn 4/2 – leśniczówka z pocz. XXw., działka nr 471, (nr 5 - teren 20.RM),
  - f) Grzybowski Młyn – budynek inwentarski z okresu po 1930r., działka nr 501/1, (nr 6 - teren 21.RM),
  - g) Grzybowski Młyn – prądnica z dawnego młyna z I ćw. XXw., działka nr 254/3, (nr 7 - teren 1.PR),
  - h) Grzybowski Młyn – kapliczka przydrożna Św. Józefa z 1937r., działka nr 471 (nr 8 - teren 14.KDW),
  - i) Grzybowski Młyn – cmentarz ewangelicki z II poł. XIXw., działka nr 491/2, (nr 9 - teren 1.ZP);
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązuje:
  - a) ochrona w zakresie historycznej bryły budynku, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (tj. artykulacji pionowej i poziomej oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), historycznego detalu architektonicznego (w tym także wielkości, kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki; dopuszcza się okna połaciowe; zakaz stosowania ocieplenia zewnętrznego w przypadku budynków o licu historycznie ceglany;
  - b) ochrona kapliczek przydrożnych pozostających w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1 lit c i h oznaczonej na rysunku planu obejmująca historyczną bryłę, historyczną formę architektoniczną, historyczny detal architektoniczny, historyczny materiał budowlany oraz historyczną kolorystykę; obowiązuje ochrona lokalizacji - dopuszcza się zmianę lokalizacji w odległości do 6 metrów w stosunku lokalizacji pierwotnej oznaczonej na rysunku planu;
  - c) dla cmentarza wymienionego w pkt 1 lit i obowiązuje ochrona w zakresie: ukształtowania terenu, układu cmentarza, zachowanych nagrobków i ich elementów (w tym krzyży i pomników) oraz historycznej zieleni wysokiej;
  - d) procesy budowlane dotyczące elementów podlegających ochronie, o których mowa w lit. a, b i c należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn oraz wsi Grzybowo zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) ochronie podlegają historyczne elementy zainwestowania, w tym: historyczny układ komunikacyjny, historyczne układy zagród w niwie siedliskowej, historyczne i tradycyjne formy zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, historyczny i tradycyjny sposób zagospodarowania i układ zabudowy w zagrodach, w tym miejsca i obiekty kultu religijnego, nawierzchnie dróg oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym, w tym obsadzenia graniczne i starodrzew związane z siedliskami;
  - b) w obrębie zabudowy zagrodowej obowiązuje wymóg zachowania i kontynuacji specyfiki miejscowego i tradycyjnego budownictwa kaszubskiego; skupianie budynków w zespoły zagrodowe dwubudynkowe lub wielobudynkowe (dom mieszkalny + budynki gospodarcze);

- c) budynek główny (mieszkalny) sytuować wzdłuż drogi lub w głębi działki kalenicowo lub szczytowo (równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi) a zabudowania inwentarskie i gospodarcze sytuować wokół podwórza kalenicowo lub szczytowo (równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi); dopuszcza się zabudowę wzdłuż granic nieruchomości;
- 4) ustala się strefę ochrony otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn oraz wsi Grzybowo zgodnie z rysunkiem planu;
- a) ochronie podlega przedpole widokowe i otoczenie wsi, obiekty kultu religijnego, historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym,
- b) w terenach rolniczych i leśnych znajdujących się w granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 5) w planie wskazano strefy ochrony stanowisk archeologicznych pozostających w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków archeologicznych – procesy budowlane związane z robotami ziemnymi należy prowadzić z uwzględnieniem konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 6) ustala się ochronę zagród o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu:
- a) ochronie podlegają historyczne elementy zainwestowania, w tym historyczne układy zagród w niwie siedliskowej, historyczne i tradycyjne formy zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, historyczny i tradycyjny sposób zagospodarowania i układ zabudowy w zagrodach, w tym nawierzchnie dróg i dojazdów oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym, w tym obsadzenia graniczne i starodrzew związany z siedliskami;
- b) w obrębie zabudowy zagrodowej obowiązuje wymóg zachowania i kontynuacji specyfiki miejscowego i tradycyjnego budownictwa kaszubskiego; skupianie budynków w zespoły zagrodowe wielobudynkowe (dom mieszkalny + budynki gospodarcze);
- c) budynek główny (mieszkalny) sytuować wzdłuż drogi lub w głębi działki kalenicowo lub szczytowo (równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi) a zabudowania inwentarskie i gospodarcze sytuować wokół podwórza kalenicowo lub szczytowo (równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi); dopuszcza się zabudowę wzdłuż granic nieruchomości.
- 7) dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona w zakresie usytuowania budynku, kształtu i proporcji bryły, historycznego kształtu dachu oraz historycznego detalu architektonicznego; nie dopuszcza się zmian w dachu (np. w postaci lukarn); dopuszcza się okna połaciowe;
- 8) dla kapliczek przydrożnych o wartościach historyczno-kulturowych oraz dla pomnika Michała Gruby oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona historycznej lokalizacji; dopuszcza się zmianę lokalizacji w odległości do 6 metrów w stosunku lokalizacji pierwotnej oznaczonej na rysunku planu.

**§ 13.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - W stosunku do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL i KDD ustala się następujące wymagania:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) możliwość lokalizacji poza jezdnią zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, taxi, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, itp., jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.

**§ 14.** Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze objętym planem, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w planie wskazano obszary objęte formami ochrony przyrody - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody:
- a) Lipuski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- b) Wdzydzki Park Krajobrazowy,
- c) obszar Natura 2000 Bory Tucholskie,

- d) obszar Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie,
  - e) użytek ekologiczny,
  - f) pomniki przyrody;
- 2) w planie wskazano obiekty w gminnej ewidencji zabytków, strefy ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) w planie wskazano granice aglomeracji ściekowej Łubiana;
  - 4) w planie wskazano tereny i obszary górnicze;
  - 5) w planie wskazano granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - 6) w obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 7) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU, zabudowę rekreacyjną ZR (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe), zabudowę zagrodową RM, usługi sportu i rekreacji US (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe) – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
  - 8) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) KDZ – publiczne drogi klasy zbiorczej,
  - b) KDL – publiczne drogi klasy lokalnej,
  - c) KDD – publiczne drogi klasy dojazdowej,
  - d) KDW – drogi wewnętrzne,
  - e) KDX – publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 2) w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 1 miejsce na mieszkanie;
  - b) budynki rekreacji indywidualnej: 1,5 miejsca na budynek,
  - c) budynki usług turystycznych – 4 miejsca na 10 łóżek,
  - d) budynki usługowe: 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
  - e) budynki produkcyjne: 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
  - f) w przypadku, gdy zatrudnieni pracują na zmiany, do obliczeń należy przyjąć ilość zatrudnionych na zmianie, na której pracuje najwięcej zatrudnionych;
  - g) miejsca parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu;
- 5) wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby.



**§ 16. 1.** Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) głównych elementów układu:
  - a) woda - system magistral wodociągowych;
  - b) elektryczność – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV. Energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne;
  - c) wody opadowe i roztopowe - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w miarę możliwości w obrębie własnej działki;
  - d) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu;
  - e) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach;

2. realizację nowych obiektów należy skoordynować z istniejącym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) woda - z sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się dopuszcza się ujęcia indywidualne; po wybudowaniu sieci wodociągowej nakaz podłączenia do sieci;
- 2) elektryczność - z sieci elektrycznej, dopuszcza się inne źródła energii;
- 3) gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;
- 4) ogrzewanie - z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki);
- 5) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia do sieci;
- 6) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**§ 17.** Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 18. 1.** Tereny zabudowy jednorodzinnej;

- 1) oznaczenia terenów: 1.MN, 2.MN, 3.MN;
- 2) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35m<sup>2</sup>; dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; ustala się zasadę lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz maksymalnie dwóch budynków gospodarczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla terenów 1.MN i 2.MN maksymalnie 25 %,
    - dla terenu 3.MN – maksymalnie 20%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla terenów 1.MN i 2.MN maksymalnie 0,7, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,5;
    - dla terenu 3.MN maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 % powierzchni działki;
  - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
  - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 5 m;
  - g) dachy budynków mieszkalnych płaskie lub o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 20o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
  - h) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,
  - i) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
  - b) teren 3.MN leży w granicach strefy konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
  - c) tereny leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, teren 3.MN leży w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie oraz w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - d) tereny 1.MN, 2.MN leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDD lub od dróg KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 1) oznaczenia terenów: 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU, 11.MNU, 12.MNU, 13.MNU, 14.MNU, 15.MNU, 16.MNU, 17.MNU, 18.MNU, 19.MNU, 20.MNU;
  - 2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolnostojących do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dopuszcza się adaptacje pomieszczeń mieszkalnych na usługi, przy czym na kondygnacjach powyżej parteru wyłącznie na nieuciążliwe biura, pracownie, gabinety lekarskie, gabinety usługowe itp.; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35 m<sup>2</sup>;

dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; istniejące obiekty uznaje się za zgodne z planem z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,8, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,6;
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki;
- e) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;
- f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 5 m;
- g) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o ; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- h) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych lub usługowych, jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20o do 45o ,
- i) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
- j) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
- k) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny o proporcjach od 1:1,2 do 1:2,0,
- l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

- a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałas regulują przepisy odrębne;
- b) tereny 9.MNU, 13.MNU oraz części terenów 8.MNU, 10.MNU, 14.MNU leżą w granicach strefy konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego wsi Grzybowo, a tereny 19.MNU, 20.MNU leżą w granicach strefy konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
- c) tereny 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 7.MNU, 14.MNU oraz części terenów 1.MNU, 2.MNU, 8.MNU, 11.MNU, 17.MNU leżą w granicach strefy ochrony otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego wsi Grzybowo, a tereny 19.MNU, 20.MNU leżą w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn oraz wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
- d) na terenie 8.MNU znajdują się budynki pozostające w gminnej ewidencji zabytków - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 2;
- e) na terenach 8.MNU, 13.MNU, 19.MNU, 20.MNU znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem § 12 pkt 7;
- f) części terenów 8.MNU, 14.MNU, 15.MNU, 18.MNU znajdują się w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

- g) teren 1.MNU leży w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.MNU do 10.MNU leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, tereny od 1.MNU do 4.MNU oraz od 13.MNU do 18.MNU leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - h) tereny 1.MNU, 2.MNU, 7.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 11.MNU, 12.MNU, 13.MNU oraz części terenów 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 10.MNU, 14.MNU, 17.MNU leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - i) fragment terenu 18.MNU leży w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDZ lub dróg KDL lub dróg KDD lub od dróg KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.

### 3. Tereny zabudowy zagrodowej - siedliska rolnicze;

- 1) oznaczenia i powierzchnie terenów: 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM, 20.RM, 21.RM;
- 2) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa - obejmująca siedlisko rolnicze, w tym wiejski dom mieszkalny z podwórzem, budynkami gospodarczymi i gospodarskimi; dopuszcza się lokalizację trzech budynków mieszkalnych w ramach istniejącej zabudowy; dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 % powierzchni działki;
  - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;
  - f) wysokość budynków gospodarczych i gospodarskich - maksymalnie 10,5 m - do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - g) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
  - h) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny o proporcjach od 1:1,2 do 1:2,0, budynków gospodarczych i gospodarskich rzut prostokątny o proporcjach od 1:1,5 do 1:3,0;
  - i) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20o do 45o,
  - j) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - k) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
  - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
  - a) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

- b) teren od 1.RM do 4.RM, od 12.RM do 18.RM leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, tereny od 2.RM do 4.RM oraz teren 21.RM leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.RM do 8.RM oraz od 15.RM do 21.RM leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, teren 21.RM leży w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - c) na terenach 19.RM, 20.RM, 21.RM znajdują się budynki pozostające w gminnej ewidencji zabytków - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 2;
  - d) na terenach 4.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, od 11.RM do 16.RM znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem § 12 pkt 7;
  - e) tereny od 6.RM, 7.RM, 8.RM, od 11.RM do 18.RM leżą w granicach strefy konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego wsi Grzybowo, tereny 19.RM, 20.RM, 21.RM leżą w granicach strefy konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego osady Grabowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
  - f) w terenie 4.RM znajduje się zagroda o wartościach historyczno-kulturowych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 6;
  - g) części terenów 6.RM, 15.RM oraz tereny 7.RM, 8.RM, 16.RM, 17.RM znajdują się w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;
  - h) tereny od 1.RM do 18.RM leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - i) fragment terenu 21.RM leży w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDZ lub dróg KDL lub dróg KDD lub od dróg KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.
4. Tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 1) oznaczenia terenów: 1.ZR, 2.ZR, 3.ZR, 4.ZR, 5.ZR, 6.ZR, 7.ZR, 8.ZR, 9.ZR, 10.ZR, 11.ZR, 12.ZR, 13.ZR, 14.ZR, 15.ZR, 16.ZR, 17.ZR, 18.ZR, 19.ZR, 20.ZR, 21.ZR, 22.ZR, 23.ZR, 24.ZR, 25.ZR, 26.ZR, 27.ZR, 28.ZR, 29.ZR, 30.ZR, 31.ZR, 32.ZR, 33.ZR, 34.ZR, 35.ZR, 36.ZR;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35m<sup>2</sup>;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 15 %;
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,40;
    - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %;
    - e) wysokość zabudowy - maksymalnie 8,0 m;
    - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - maksymalnie 5 m;
    - g) dachy budynków rekreacji indywidualnej dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
    - h) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków rekreacji indywidualnej jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,
    - i) rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny,

- j) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - k) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
  - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
  - b) teren od 1.ZR do 26.ZR leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, tereny od 1.ZR do 22.ZR leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.ZR do 36.ZR leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - c) tereny od 1.ZR do 9.ZR, część terenu 10.ZR, tereny od 11.ZR do 26.ZR, od 28.ZR do 32.ZR oraz część terenu 35.ZR leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDZ lub dróg KDL lub dróg KDD lub od dróg KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.
5. Tereny zabudowy usługowej;
- 1) oznaczenie terenów: 1.U, 2.U;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji usług nieuciążliwych; dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 150m<sup>2</sup>; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40 %;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne ;
  - f) dachy budynków usługowych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
  - g) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usługowych jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,
  - h) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - i) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
  - j) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - k) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) teren 2.U leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
  - b) teren 1.U leży w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
  - c) teren 1.U leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” oraz w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDZ lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.
6. Tereny zabudowy usługowej;
- 1) oznaczenie terenów: 3.U;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji usług nieuciążliwych; dopuszcza się wyłącznie możliwość realizacji inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz obiektów służących obsłudze przystani kajakowych (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny) z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80 m<sup>2</sup>;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne;
  - f) dachy budynków usługowych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
  - g) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usługowych jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,
  - h) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - i) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
  - j) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - k) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) teren 3.U leży w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
  - b) teren 4.U leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” oraz w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDZ lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;

8) stawka procentowa: 30%.

7. Tereny sportu i rekreacji;

- 1) oznaczenia terenów: 1.US, przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz obiektów służących turystyce wodnej z wyłączeniem usług noclegowych, gastronomicznych i handlowych, zieleń urządzoną, zieleńce i skwery;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %;
  - e) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne,
  - f) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dachy budynków sportowych (hala sportowa, basen) - dowolne;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
  - a) teren 1.US leży w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn oraz wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
  - b) teren od 1.ZR do 26.ZR leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, tereny od 1.ZR do 22.ZR leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.ZR do 36.ZR leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: od drogi KDW przez dojazdy;
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
- 7) stawka procentowa: 30%.

8. Tereny usług turystycznych;

- 1) oznaczenia terenów: 1.UT;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, w tym obiektów hotelarskich oraz obiektów obsługi turystyki, sportu i rekreacji jak przystań, pomost, plaża, urządzenia sportowe itp.; dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 150m<sup>2</sup>, dopuszcza się budynki gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 10,5 m – dwie kondygnacje nadziemne ;
  - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - maksymalnie 5 m;
  - g) dachy budynków usług turystycznych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;



- h) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usług turystycznych jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,
  - i) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - j) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
  - k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) teren 1.UT leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie oraz w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - b) teren 1.UT leży w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDZ lub dróg wewnętrznych KDW lub ciągów pieszojezdnych KDX lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 15 pkt 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.
9. Tereny usług turystycznych;
- 1) oznaczenia terenów: 2.UT;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, w tym obiektów hotelarskich oraz obiektów obsługi turystyki, sportu i rekreacji, urządzeń sportowych.; dopuszcza się budynki gospodarcze związane z prowadzoną działalnością;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 10,5 m – dwie kondygnacje nadziemne ;
  - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - maksymalnie 5 m;
  - g) dachy budynków usług turystycznych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
  - h) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usług turystycznych jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,
  - i) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - j) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
  - k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) teren 2.UT leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDZ lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 15 pkt 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.
10. Tereny usług turystycznych;
- 1) oznaczenia terenów: 3.UT, 4.UT;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, w tym obiektów hotelarskich oraz obiektów obsługi turystyki, sportu i rekreacji; dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 150m<sup>2</sup>, dopuszcza się budynki gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 10,5 m – dwie kondygnacje nadziemne ;
  - f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - maksymalnie 5 m;
  - g) dachy budynków usług turystycznych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
  - h) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usług turystycznych jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,
  - i) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - j) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
  - k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) teren 3.UT leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie oraz w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, teren 4.UT leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - b) tereny 3.UT, 4.UT leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg wewnętrznych KDW lub ciągów pieszo-jezdných KDX lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 15 pkt 2;

8) stawka procentowa: 30%.

11. Tereny usług turystycznych;

1) oznaczenia terenów: 5.UT;

2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, dopuszcza się wyłącznie możliwość realizacji inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz obiektów służących obsłudze przystani wodnych (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny) z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;

e) wysokość zabudowy maksymalnie 10,5 m – dwie kondygnacje nadziemne;

f) dachy budynków usług turystycznych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

g) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usług turystycznych jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,

h) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

i) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) teren 5.UT leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDW lub dojazdów;

7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 15 pkt 2;

8) stawka procentowa: 30%.

12. Tereny gospodarstw rybackich - tereny obiektów produkcji hodowlanej, stawy rybne;

1) oznaczenia i powierzchnie terenów: 1.PR;

2) przeznaczenie terenu: tereny gospodarstwa rybackiego - tereny obiektów produkcji hodowlanej, stawy rybne; dopuszcza się usługi nieuciążliwe związane z prowadzoną działalnością, budynki gospodarcze i gospodarskie, dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 150m<sup>2</sup>;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 % powierzchni działki;

- e) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;
  - f) wysokość budynków gospodarczych i gospodarskich - maksymalnie 12 m - do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6m;
  - g) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
  - h) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny o proporcjach od 1:1,2 do 1:2,0, budynków gospodarczych i gospodarskich rzut prostokątny o proporcjach od 1:1,5 do 1:3,0;
  - i) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,
  - j) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
  - k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - l) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
  - m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) teren 1.RU leży w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie oraz w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - b) na terenie 1.RU znajduje się budynek pozostający w gminnej ewidencji zabytków - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 2;
  - c) na terenie 1.RU znajduje się budynek oraz budynek o wartościach historyczno-kulturowych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem § 12 pkt 7;
  - d) teren od 1.RU leży w granicach strefy konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego osady Grabowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDW lub dojazdów;
- 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.

### 13. Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;

- 1) oznaczenia terenów: 1.PU, 2.PU, 3.PU, 4.PU, 5.PU, 6.PU;
- 2) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, rzemiosło, zabudowa usługowa; wyklucza się zabudowę mieszkaniową, usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 45 %;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie - 12,0 m; wysokość urządzeń i instalacji technicznych maksymalnie - 18,0 m;
  - f) dachy dowolne;
  - g) dopuszcza się ekrany akustyczne;
  - h) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

- i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;
  - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
    - a) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska;
    - b) tereny od 1.PU do 5.PU leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
    - c) tereny 1.PU, 2.PU, 6.PU, części terenów 1.PU, 3.PU leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
    - d) fragmenty terenów 1.PU, 2.PU leżą w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDD lub dróg KDW lub od dojazdów;
  - 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
  - 8) stawka procentowa: 30%.
14. Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego;
- 1) oznaczenia terenów: 1.PG, 2.PG, 3.PG;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego; dopuszcza się lokalizację nietrwale związanych z gruntem obiektów socjalnych i gospodarczych o wysokości do 5 m (wiaty, barakowozy, obiekty kontenerowe, sanitariaty itp.);
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
  - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
    - a) części terenów od 1.PG do 3.PG leżą w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
    - b) części terenów od 1.PG, 2.PG, 3.PG leżą w granicach w granicach obszaru górniczego, w granicach terenu górniczego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
    - c) rekultywacja terenów zgodnie przepisami odrębnymi;
    - d) tereny od 1.PG do 3.PG leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi 1.KDZ przez drogi KDL, KDD lub KDW z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych;
  - 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
  - 8) stawka procentowa: 30%.
15. Tereny zieleni urządzonej;
- 1) oznaczenie terenu: 1.ZP; 2.ZP;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;

## 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

- a) teren 1.ZP leży w Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- b) na terenie 1.ZP znajduje się cmentarz ewangelicki z II poł. XIXw ujęty w gminnej ewidencji zabytków - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem § 12 pkt 2 lit c i d;
- c) teren od 1.ZP leży w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
- d) teren 2.ZP leży w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
- e) teren 2.ZP leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” oraz w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

## 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi wewnętrznej KDW lub dojazdów;

## 7) stawka procentowa: 0%.

## 16. Tereny rolnicze;

## 1) oznaczenie terenów: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R;

## 2) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

## 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) na terenach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się zabudowę zagrodową obejmującą budynki mieszkalne, gospodarcze i gospodarskie oraz budowle rolnicze w ramach siedliska rolniczego lub budynku związane z gospodarką leśną pod warunkiem posiadania przez inwestora odpowiednio minimum 10 ha gruntów rolnych lub leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6m;
- d) wysokość budynków gospodarczych - maksymalnie 10,5 m - do 2 kondygnacji nadziemnych;
- e) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40o do 45o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- f) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny o proporcjach od 1:1,2 do 1:2,0, budynków gospodarczych i gospodarskich rzut prostokątny o proporcjach od 1:1,5 do 1:3,0
- g) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20o,
- h) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
- i) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu,
- j) dopuszcza się dojazdy i drogi polne;
- k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

## 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;

## 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

- a) tereny od 4.R do 18.R leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, tereny od 5.R do 8.R leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.R do 14.R leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - b) część terenu 14.R leży w granicach strefy ochrony otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
  - c) część terenu 3.R, tereny od 4.R do 7.R, teren 9.R leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - d) część terenu 15.R znajduje się w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDZ lub KDL lub od dróg KDD lub dróg KDW lub dojazdów;
- 7) stawka procentowa: 0%.

#### 17. Tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze;

- 1) oznaczenie terenów: 1.ZNR, 2.ZNR, 3.ZNR, 4.ZNR, 5.ZNR, 6.ZNR, 7.ZNR, 8.ZNR, 9.ZNR, 10.ZNR, 11.ZNR, 12.ZNR, 13.ZNR, 14.ZNR, 15.ZNR, 16.ZNR, 17.ZNR, 18.ZNR, 19.ZNR, 20.ZNR, 21.ZNR, 22.ZNR, 23.ZNR, 24.ZNR, 25.ZNR, 26.ZNR, 27.ZNR, 28.ZNR, 29.ZNR, 30.ZNR;
- 2) przeznaczenie terenu – łąki, zieleń naturalna i tereny rolnicze;
- 3) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
  - a) tereny od 4.ZNR do 9.ZNR, od 15.ZNR do 20.ZNR leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, tereny od 4.ZNR do 9.ZNR, od 15.ZNR do 20.ZNR leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.R do 30.R leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, tereny od 15.ZNR do 20.ZNR leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - b) na terenie 20.ZNR znajduje się pomnik przyrody - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - c) części terenów 29.ZNR, 30.ZNR leżą w granicach strefy konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
  - d) tereny od 11.ZNR do 14.ZNR, 16.ZNR, części terenów 15.ZNR leżą w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn oraz wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
  - e) części terenów 19.ZNR, 20.ZNR leżą w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - f) tereny 3.ZNR, od 5.ZNR do 9.ZNR, części terenów 10.ZNR, 11.ZNR, 23.ZNR, 26.ZNR, 29.ZNR, 30.ZNR, teren 25.ZNR leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd drogi KDL lub dróg KDD lub dróg KDW lub dojazdów;
- 6) stawka procentowa: 0%.

#### 18. Teren lasów;

- 1) oznaczenie terenów: 1. ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL, 23.ZL, 24.ZL, 25.ZL, 26.ZL, 27.ZL, 28.ZL, 29.ZL, 30.ZL, 31.ZL, 32.ZL, 33.ZL, 34.ZL, 35.ZL, 36.ZL;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny lasów;
- 3) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;

## 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

- a) tereny 1.ZL, tereny od 9.ZL do 33.ZL leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, część terenu 1.ZL, tereny od 9.ZL do 21.ZL, część terenu 22.ZL, tereny 27.ZL, 28.ZL leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.ZL do 28.ZL leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, tereny 27.ZL, 28.ZL leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - b) na terenie 22.ZL znajduje się użytek ekologiczny „Grzybowski Młyn” - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - c) części terenów 6.ZL, 24.ZL, teren 25.ZL leżą w granicach strefy konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybowo i osady Grzybowski Młyn- procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
  - d) tereny od 8.ZL, 23.ZL, 24.ZL, części terenów 6.ZL, 24.ZL leżą w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn oraz wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
  - e) część terenu 29.ZL znajduje się w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;
  - f) części terenów 26.ZL, 27.ZL leżą w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - g) tereny 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 16.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 35.ZL oraz części terenów 3.ZL, 4.ZL, 14.ZL, 22.ZL, 24.ZL leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - h) część terenów 29.ZL, 33.ZL, 34.ZL znajduje się w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDZ lub KDL lub dróg KDD lub dróg KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dojazdów;
- 6) stawka procentowa: 0%.

## 19. Tereny wód powierzchniowych

- 1) oznaczenie terenów: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych - tereny powierzchniowych wód płynących lub stojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową,
  - b) warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w pkt a jest zachowanie swobodnego przepływu wód oraz zakaz działań mogących zaburzyć ciągłość przepływu i spowodować wzrost zagrożenia powodziowego;
- 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
  - a) tereny od 1.WS do 11.WS leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, teren 2.WS oraz tereny od 5.WS do 10.WS leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.WS do 4.WS, 12.WS, 13.WS leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, tereny od 5.WS do 10.WS leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;



- b) części terenu 6.WS leży w granicach strefy konserwatorskiej układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
  - c) tereny teren 4.WS, części terenów 5.WS, 6.WS, 7.WS leżą w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn oraz wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
  - d) części terenów 4.WS, 12.WS oraz teren 2.WS znajdują się w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się,
- 7) stawka procentowa: 0%.
20. Tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 1) oznaczenia terenów: 1.W, 2.W, 3.W, 4.W;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
  - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
    - a) tereny 1.W, 2.W, 3.W leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, teren 4.W leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
    - b) teren 2.W znajduje się w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
    - c) teren 4.W leży w granicach strefy konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybowo i osady Grzybowski Młyn- procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
    - d) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDD lub drogi KDW lub dojazdów;
  - 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
  - 8) stawka procentowa: 30%.
21. Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 1) oznaczenia terenów: 1.E;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w §10;
  - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
    - a) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” oraz leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
    - b) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDW;
  - 7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2;
  - 8) stawka procentowa: 30%.
22. Drogi publiczne klasy zbiorczej;

- 1) oznaczenie terenów: 1.KDZ;
- 2) przeznaczenie terenu – drogi klasy zbiorczej:
  - a) droga KDZ - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik co najmniej jednostronny na terenie zabudowanym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
  - a) parametry techniczne i użytkowe drogi, w tym konstrukcja drogowej budowli ziemnej oraz konstrukcja nawierzchni, dostosowane do ruchu pojazdów o dopuszczonym nacisku pojedynczej osi do 8 t – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ustawy o drogach publicznych; dopuszcza się ruch pojazdów o nacisku pojedynczej osi powyżej 8 t wyłącznie przy odpowiednim dostosowaniu parametrów technicznych i użytkowych drogi, w tym dostosowaniu konstrukcji drogowej budowli ziemnej oraz konstrukcji nawierzchni;
  - b) część terenu leży w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - c) części terenu leży w granicach strefy konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
  - d) część terenu leży w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn oraz wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
  - e) część terenu leży w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) stawka procentowa: 0%.

#### 23. Drogi publiczne klasy lokalnej;

- 1) oznaczenie terenów: 1.KDL;
- 2) przeznaczenie terenu – drogi klasy lokalnej:
  - a) droga KDL - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik co najmniej jednostronny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) stawka procentowa: 0%.

#### 24. Drogi publiczne klasy dojazdowej;

- 1) oznaczenie terenów: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD;
- 2) przeznaczenie terenu – drogi klasy dojazdowej:
  - a) droga KDD - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik co najmniej jednostronny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

## 4) zasady podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;
- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

## 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

- a) część terenu 1.KDD, teren 4.KDD leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, tereny 1.KDD, 2.KDD, 5.KDD leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- b) części terenów 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD oraz teren 5.KDD znajdują się w granicach strefy konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
- c) części terenów od 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD leżą w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;
- d) na terenie 3.KDD znajduje się kapliczka przydrożna o wartościach historyczno-kulturowych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 8;
- e) część terenów 1.KDD, 2.KDD znajdują się w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;
- f) część 3.KDD znajduje się w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
- g) tereny 2.KDD, 3.KDD oraz części terenów 1.KDD, 3.KDD, 4.KDD leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

## 6) stawka procentowa: 0%.

## 25. Drogi wewnętrzne;

## 1) oznaczenie terenów: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 27.KDW, 28.KDW, 29.KDW, 30.KDW, 31.KDW, 32.KDW, 33.KDW, 34.KDW, 35.KDW;

## 2) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

## 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

## 4) zasady podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

## 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

- a) tereny od 1.KDW do 28.KDW leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, tereny od 1.KDW do 9.KDW leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.KDW do 17.KDW oraz od 31.KDW do 35.KDW leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- b) na terenie 14.KDW znajduje się pomnik przyrody - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- c) tereny 16.KDW, 35.KDW, części terenów 13.KDW, 14.KDW, 21.KDW leży w granicach strefy konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybowo i osady Grzybowski Młyn - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
- d) tereny 15.KDW, części terenów 9.KDW, 10.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 17.KDW, 21.KDW, 34.KDW leży leżą w granicach strefy otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego osady Grzybowski Młyn oraz wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 4;

- e) na terenie 14.KDW znajduje się kapliczka przydrożna ujęta w ewidencji zabytków - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 2;
  - f) na terenie 14.KDW znajduje się pomnik Michała Gruby - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 2 lit. h;
  - g) części terenów 16.KDW, 22.KDW znajdują się w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;
  - h) tereny od 1.KDW do 13.KDW, 16.KDW, 27.KDW, 29.KDW, 32.KDW, 33.KDW oraz części terenów 14.KDW, 15.KDW, 21.KDW, 24.KDW, 31.KDW leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
  - i) części terenów 24.KDW, 27.KDW, 29.KDW leży w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;
- 6) stawka procentowa: 30%.
26. Publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 1) oznaczenie terenów: 1.KDX, 2.KDX, 3.KDX, 4.KDX, 5.KDX, 6.KDX, 7.KDX, 8.KDX, 9.KDX, 10.KDX, 11.KDX, 12.KDX, 13.KDX, 14.KDX, 15.KDX, 16.KDX, 17.KDX, 18.KDX, 19.KDX, 20.KDX, 21.KDX, 22.KDX, 23.KDX, 24.KDX, 25.KDX;
  - 2) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
    - a) tereny od 1.KDX do 11.KDX oraz tereny 24.KDX, 25.KDX leżą w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”, tereny od 1.KDX do 11.KDX leżą w granicach Obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny od 1.KDX do 25.KDX leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
    - b) teren 25.KDX, części terenu 25.KDX leżą w granicach strefy konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego wsi Grzybowo - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;
    - c) teren 25.KDX znajduje się w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;
    - d) część terenu 1.KDX, tereny od 2.KDX do 14.KDX, 15.KDX, 21.KDX, 23.KDX, 24.KDX, 25.KDX oraz części terenów 15.KDX, 17.KDX, 20.KDX leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 6) stawka procentowa: 30%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna.

**§ 20.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kościerzynie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Bober**

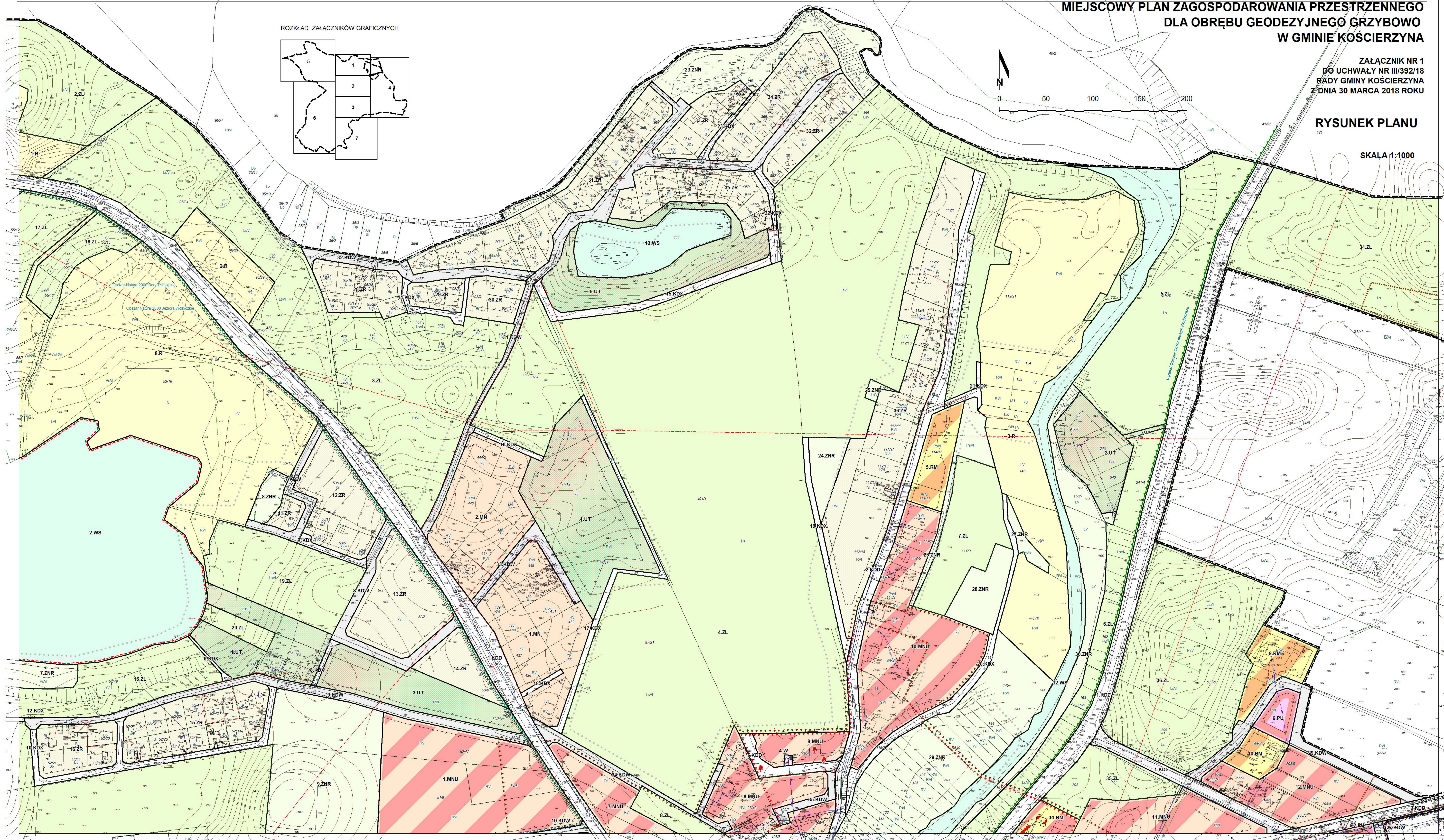
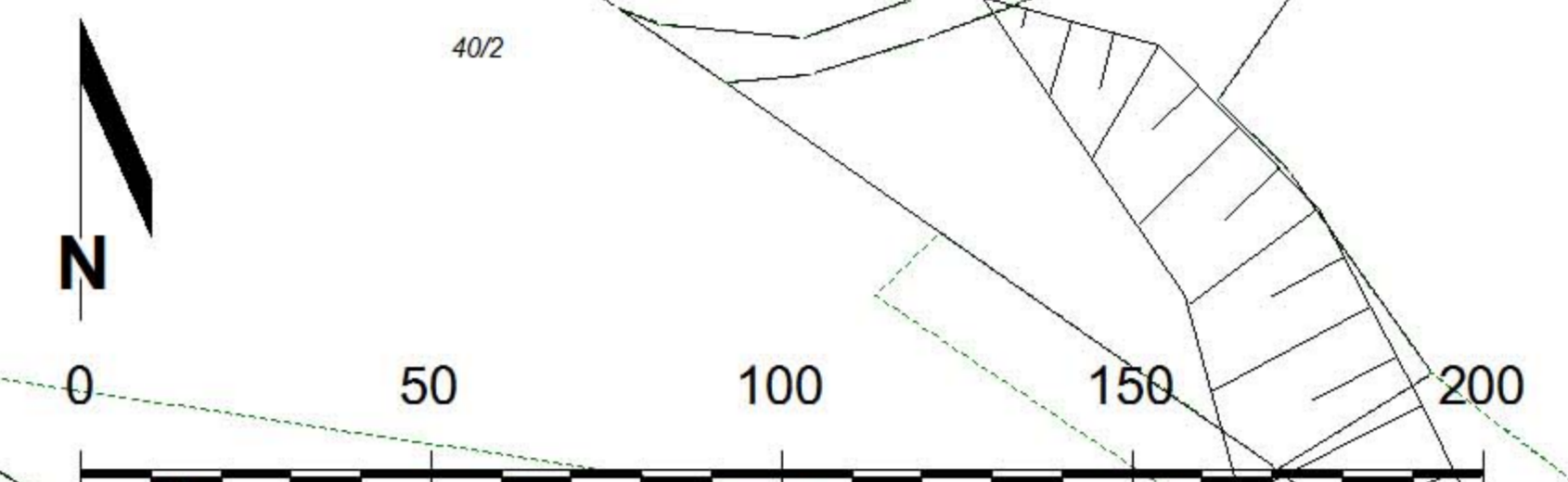
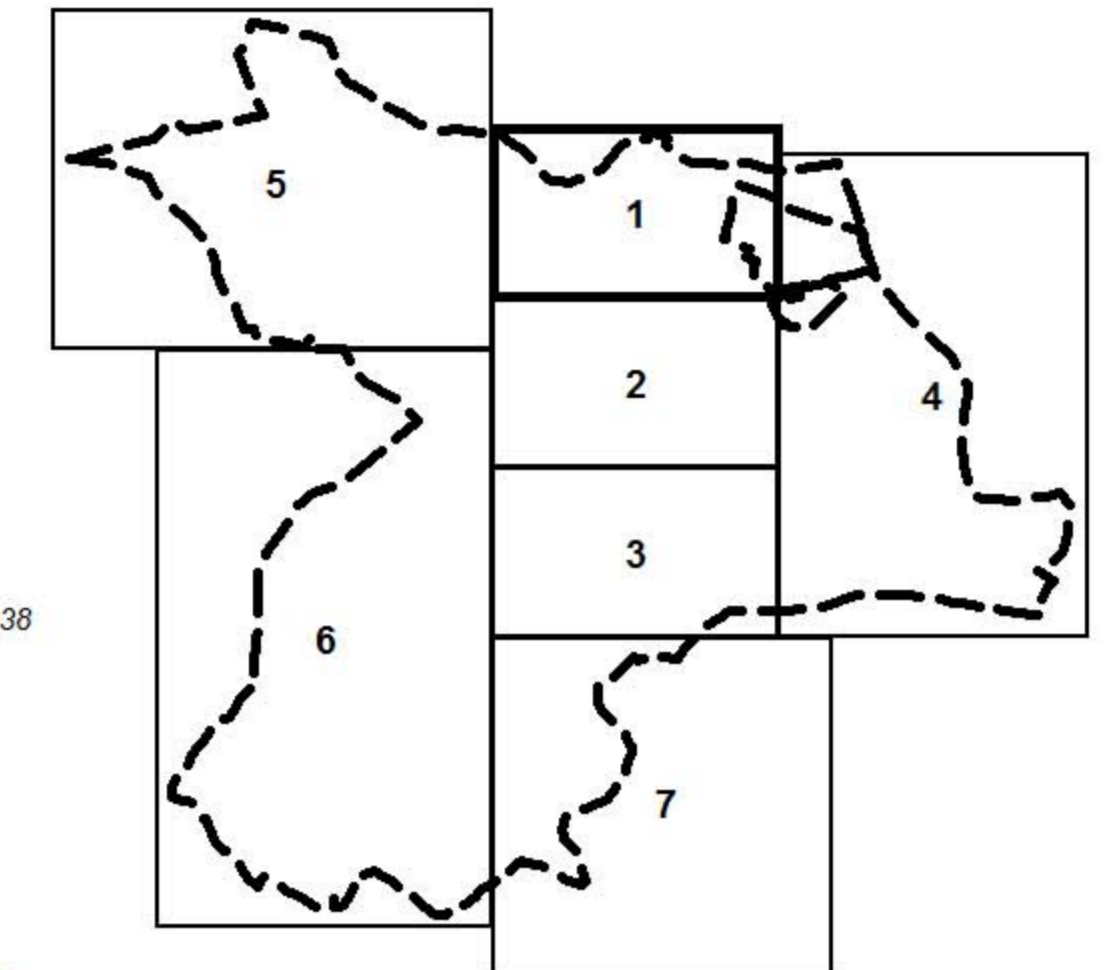
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRZYBOWO W GMINIE KOŚCIERZYNA

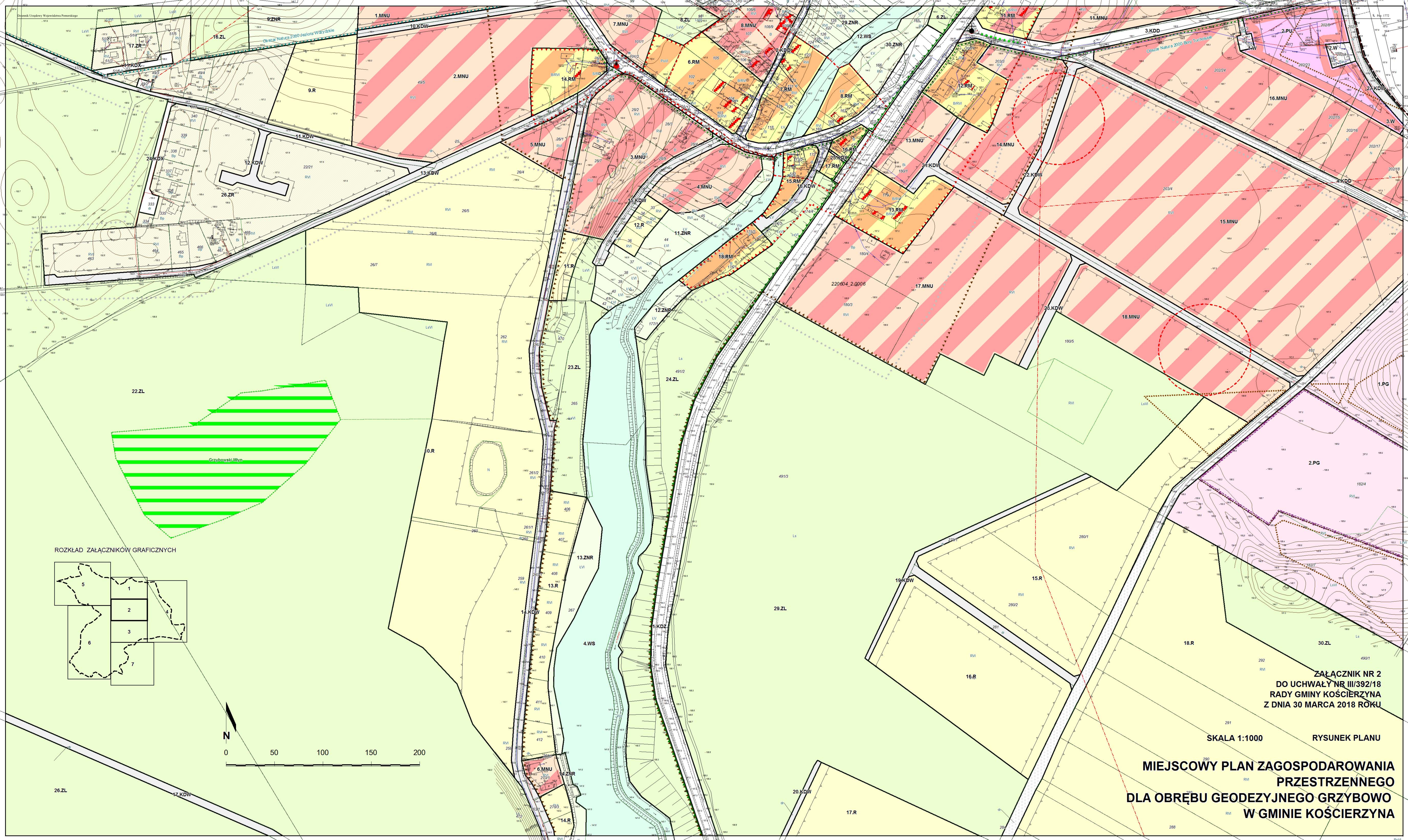
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR III/392/18  
RĄDY GMINY KOŚCIERZYNA  
Z DNIA 30 MARCA 2018 ROKU

## RYСУNEK PLANU

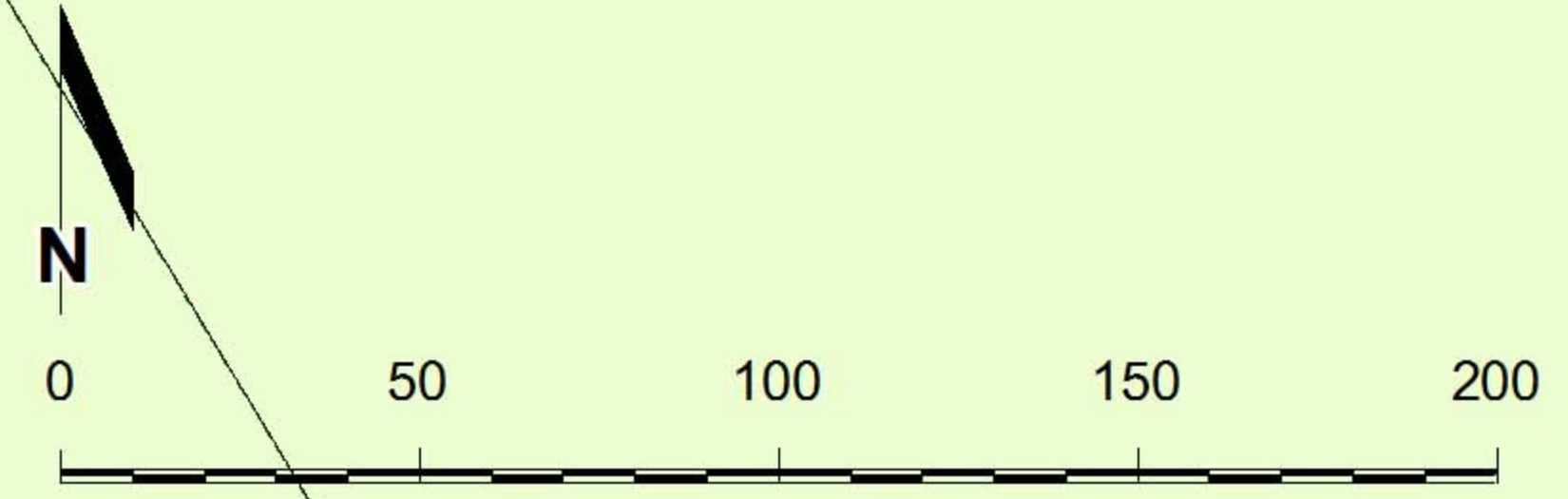
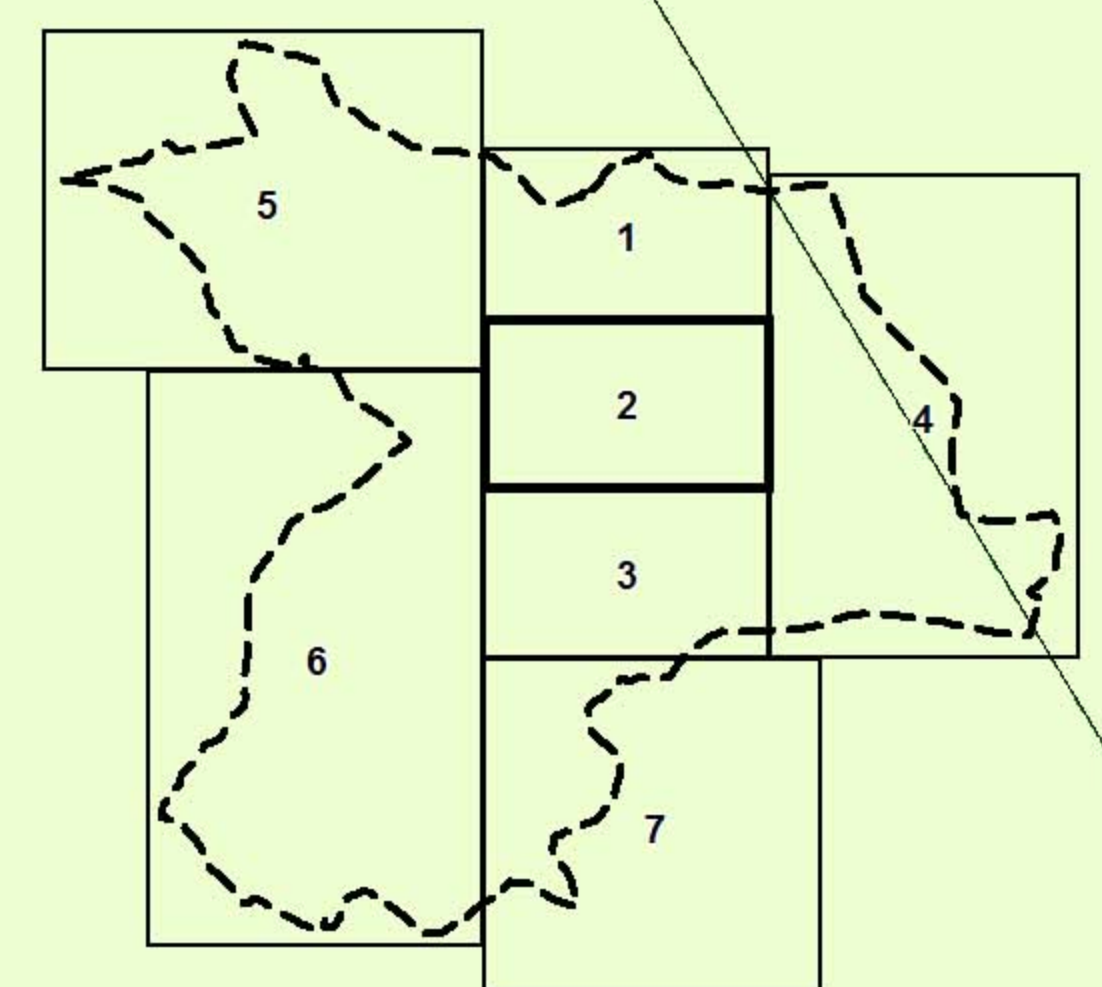
SKALA 1:1000

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH





ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



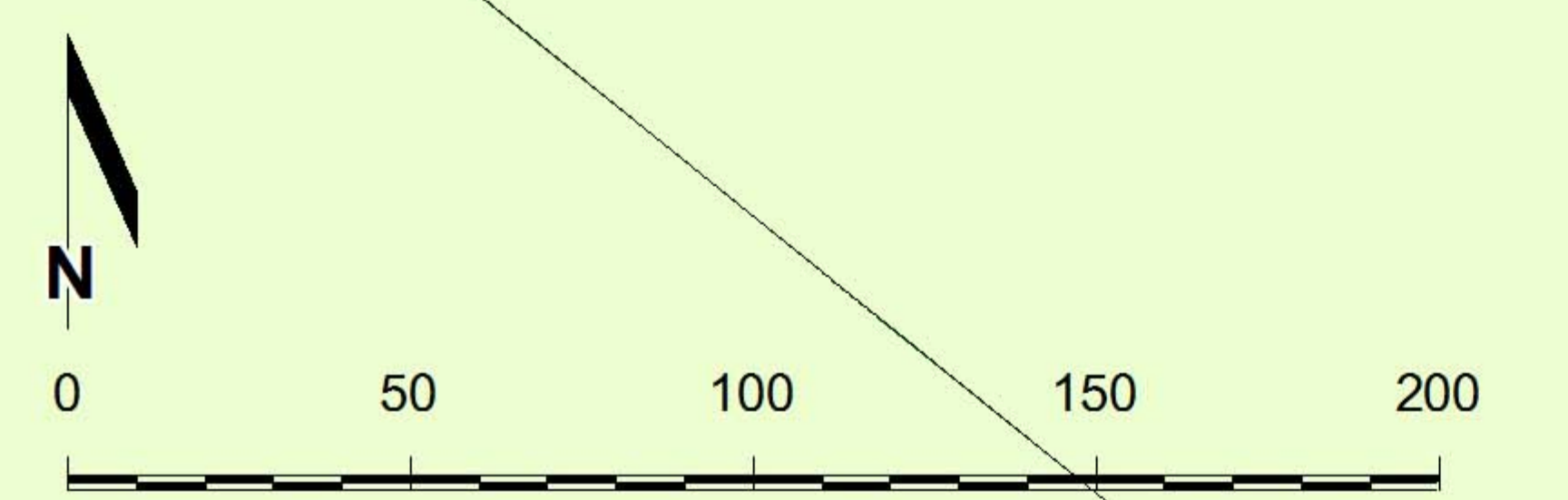
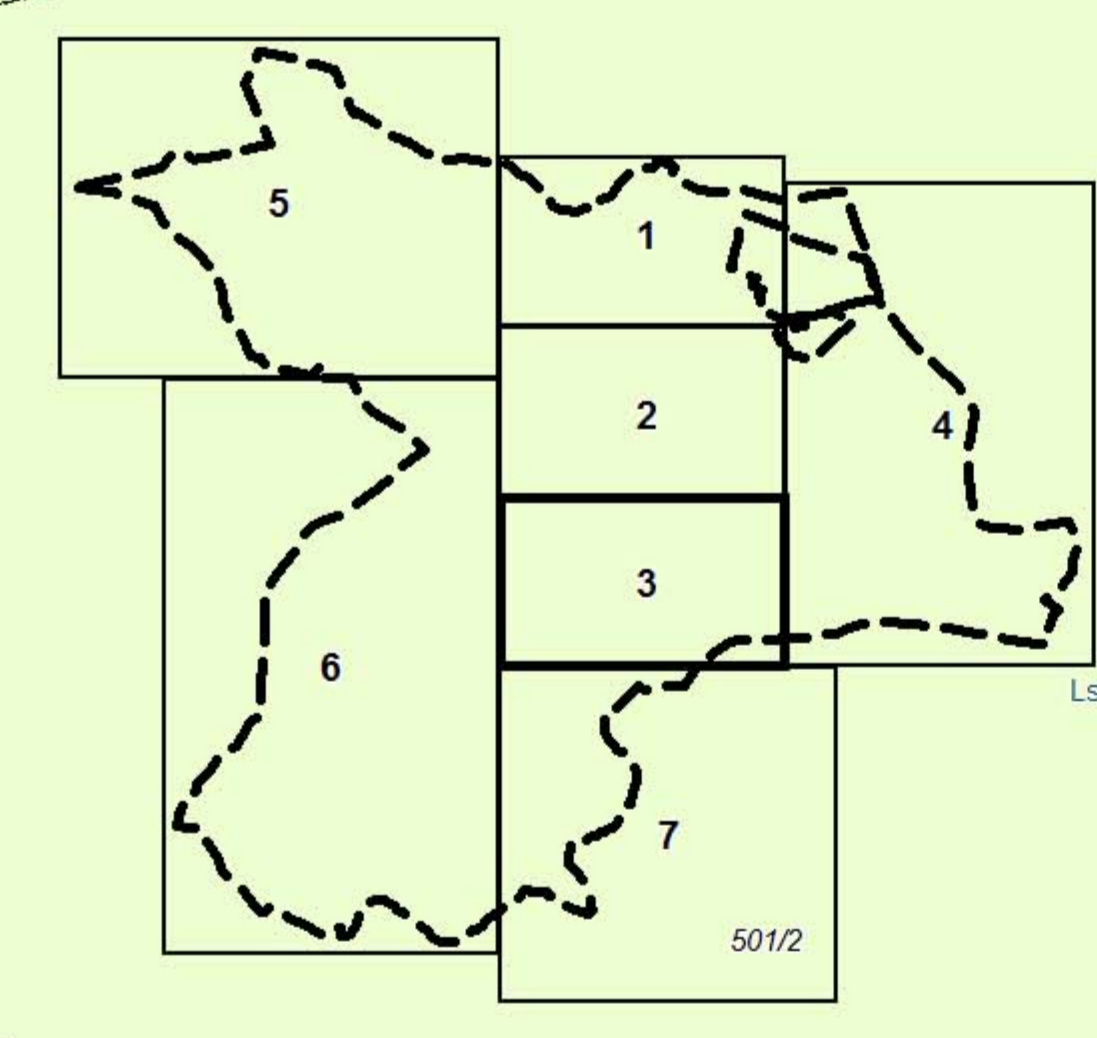
ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR III/392/18  
RADY GMINY KOŚCIERZYNA  
Z DNIA 30 MARCA 2018 ROKU

SKALA 1:1000 RYSUNEK PLANU

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRZYBÓW  
W GMINIE KOŚCIERZYNA**



ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 3  
 DO UCHWAŁY NR III/392/18  
 RADY GMINY KOŚCIERZYNA  
 Z DNIA 30 MARCA 2018 ROKU

**RYСУNEK PLANU**  
**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO**  
**DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRZYBOWO**  
**W GMINIE KOŚCIERZYNA**



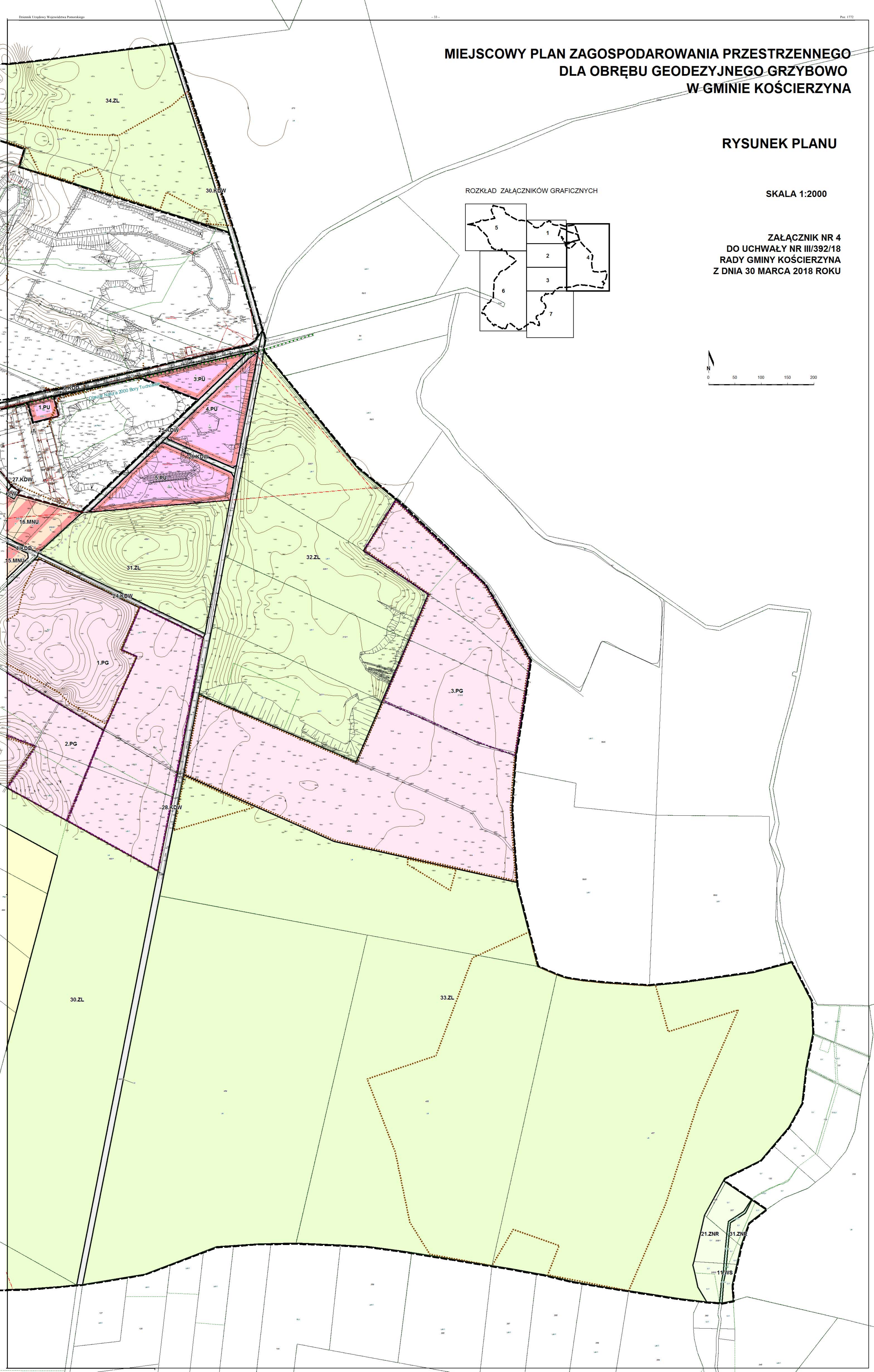
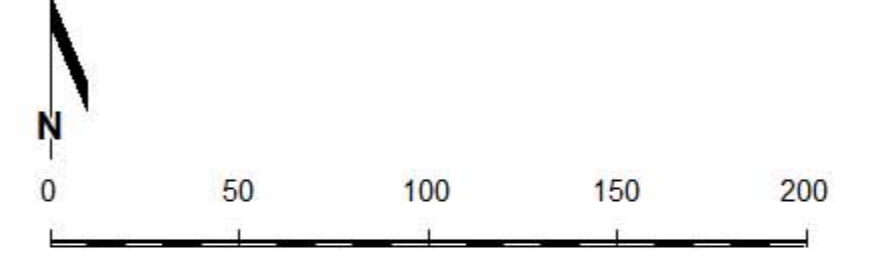
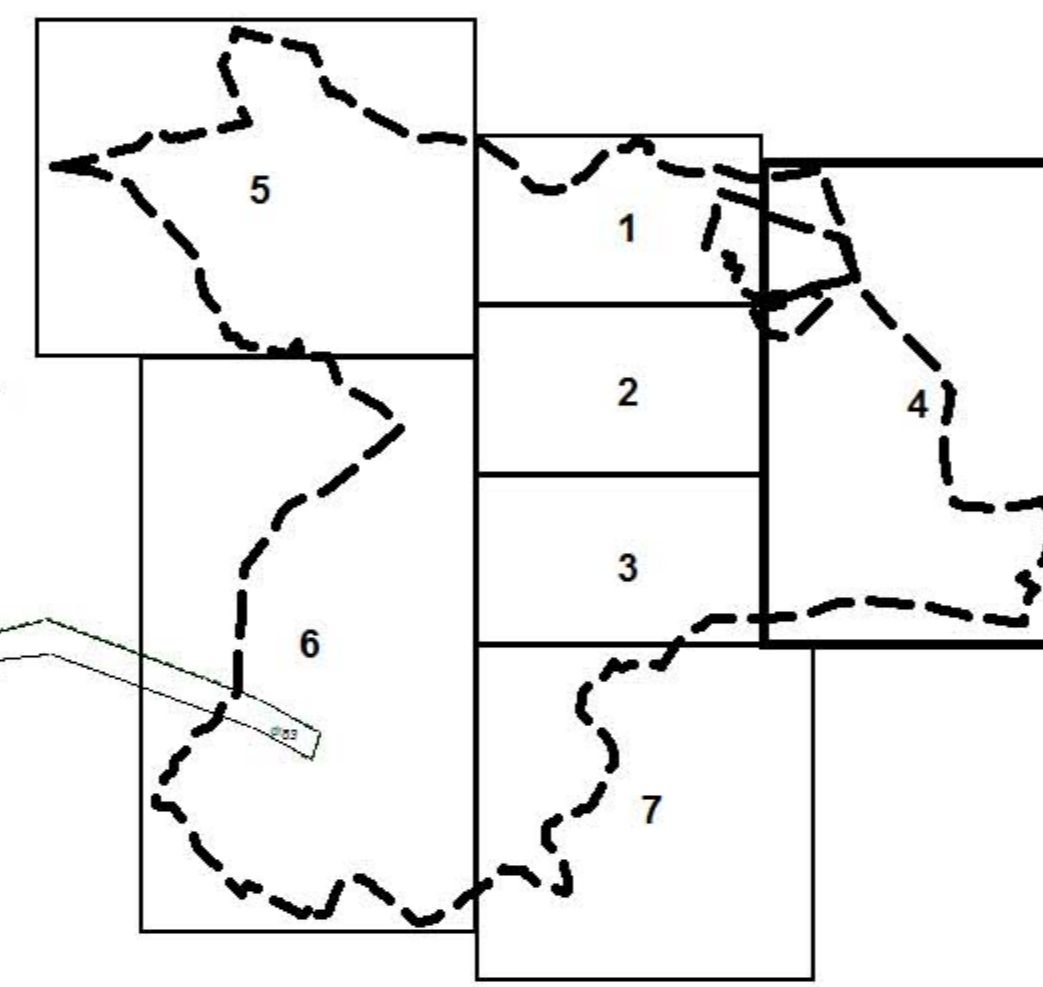
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRZYBOWO W GMINIE KOŚCIERZYNA

## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY NR III/392/18  
RADY GMINY KOŚCIERZYNA  
Z DNIA 30 MARCA 2018 ROKU

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



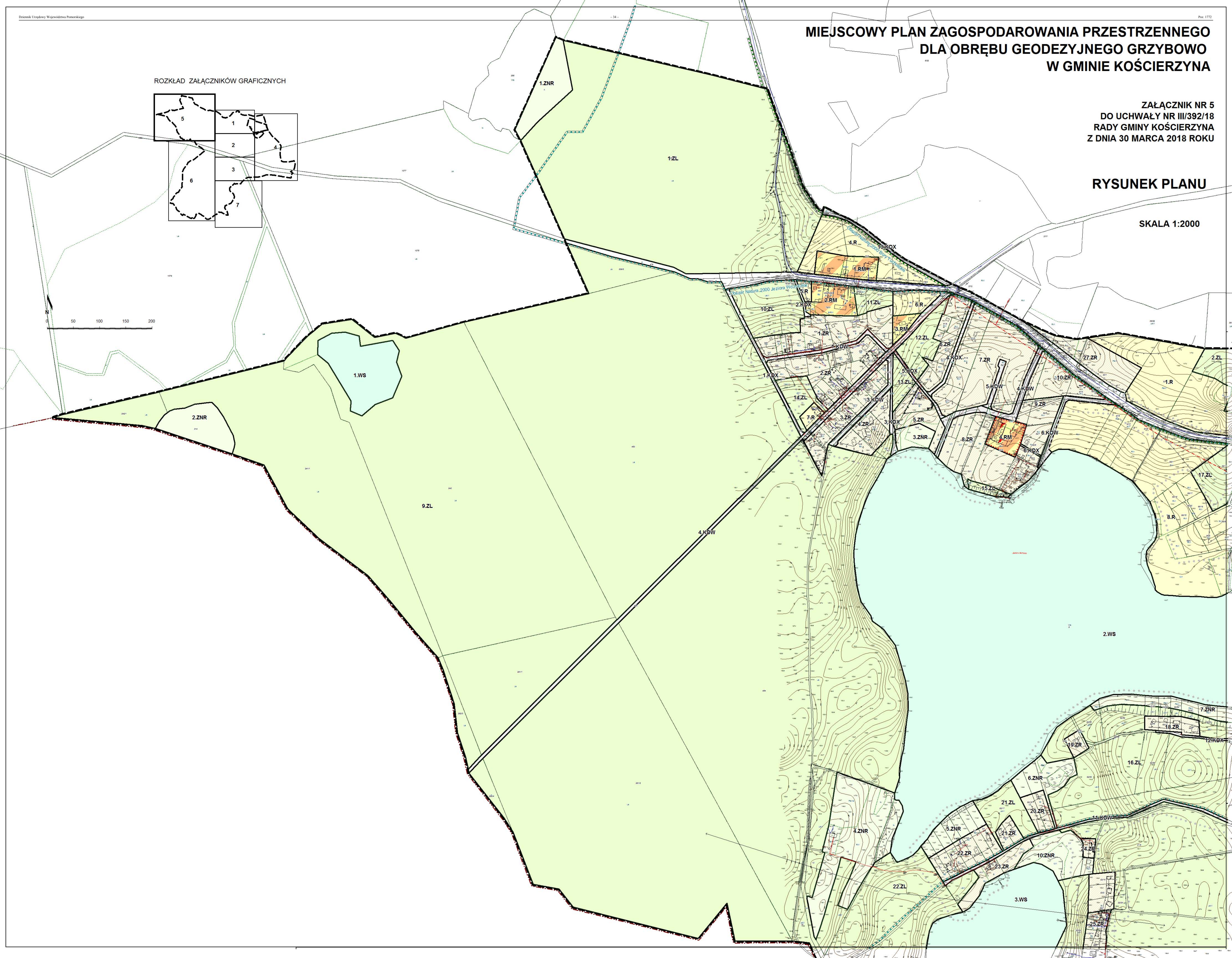
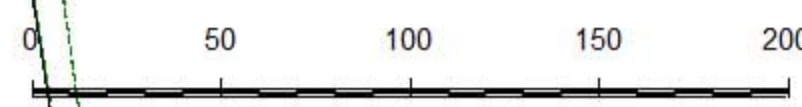
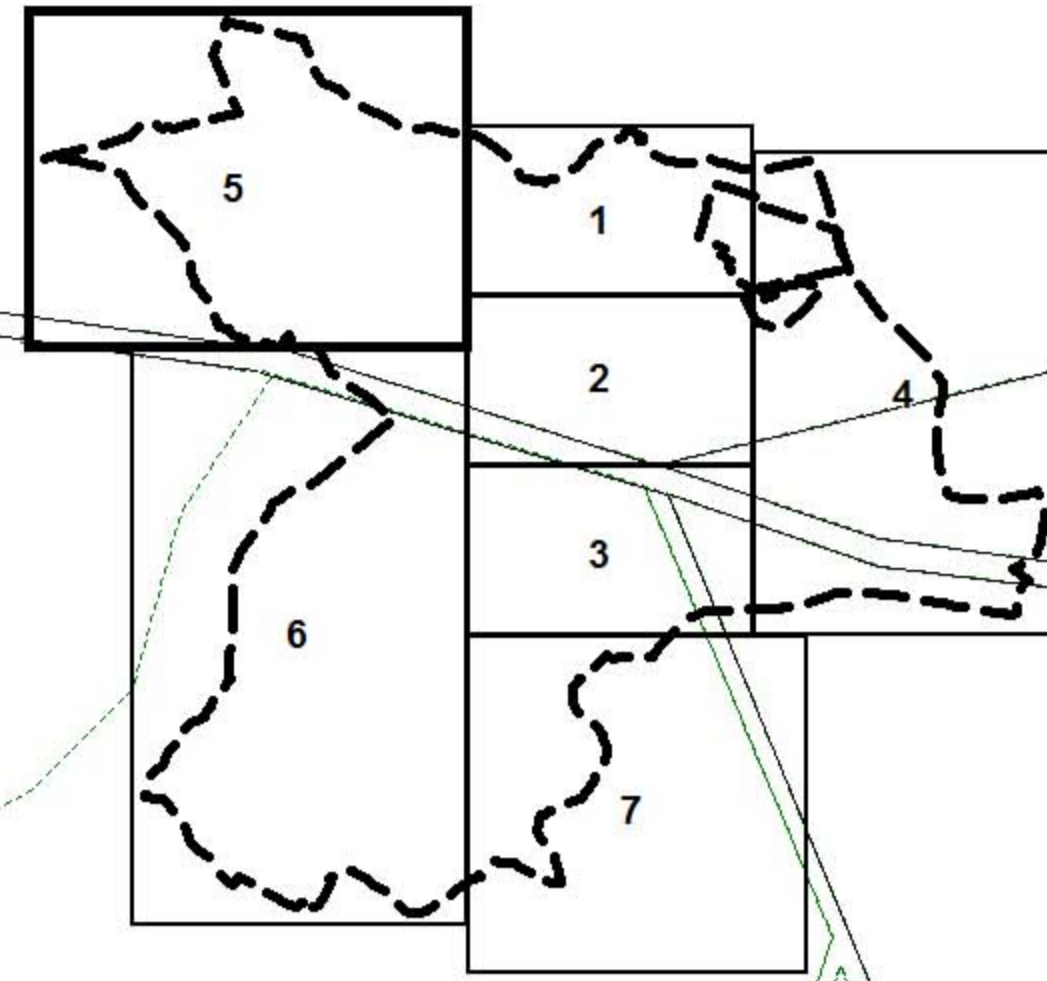
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRZYBOWO W GMINIE KOŚCIERZYNA

ZAŁĄCZNIK NR 5  
DO UCHWAŁY NR III/392/18  
RADY GMINY KOŚCIERZYNA  
Z DNIA 30 MARCA 2018 ROKU

RYSunEK PLANU

SKALA 1:2000

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



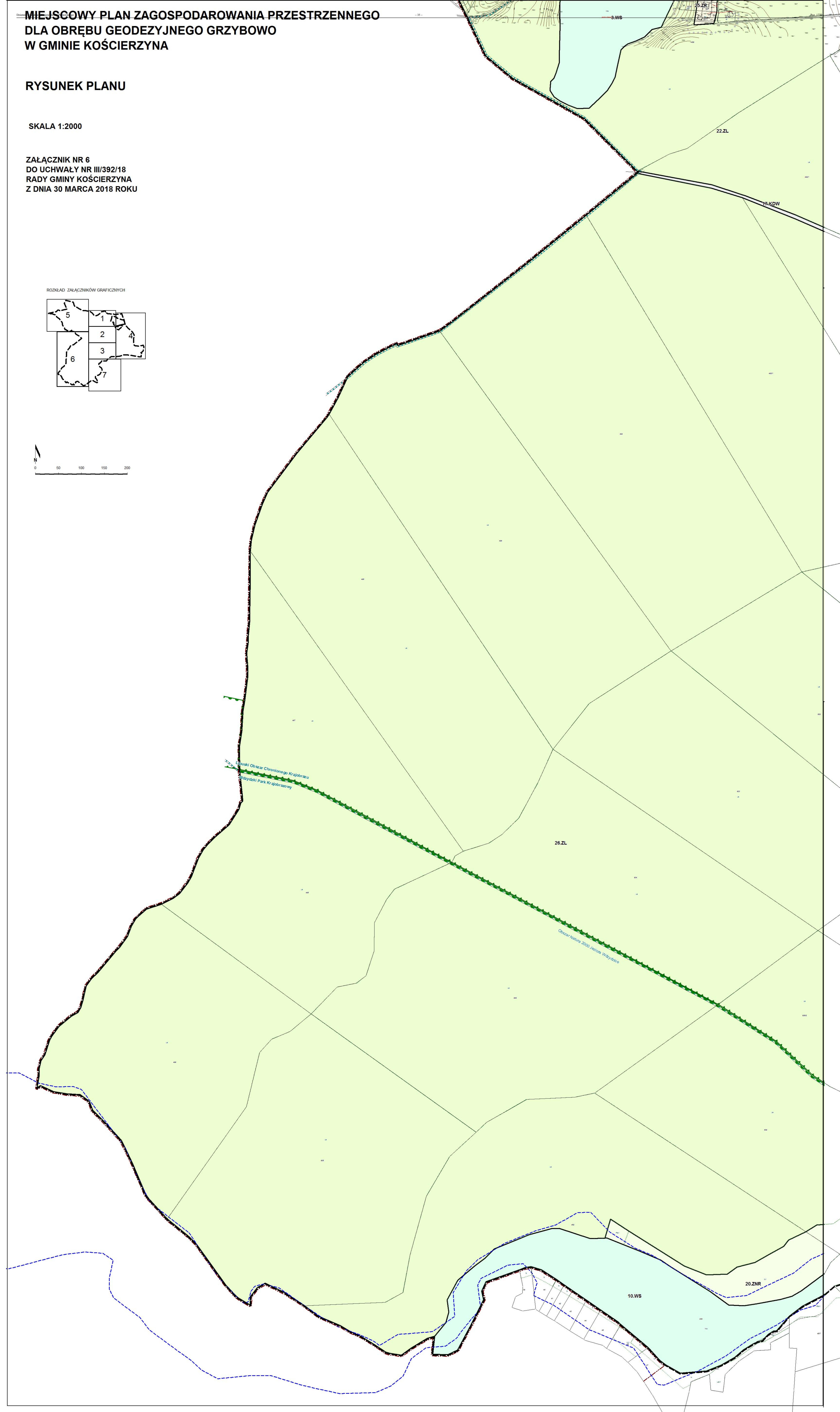
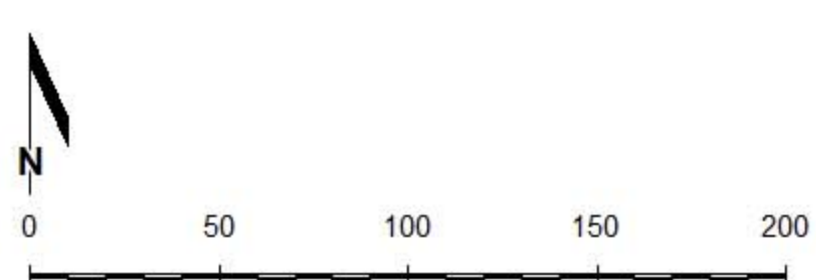
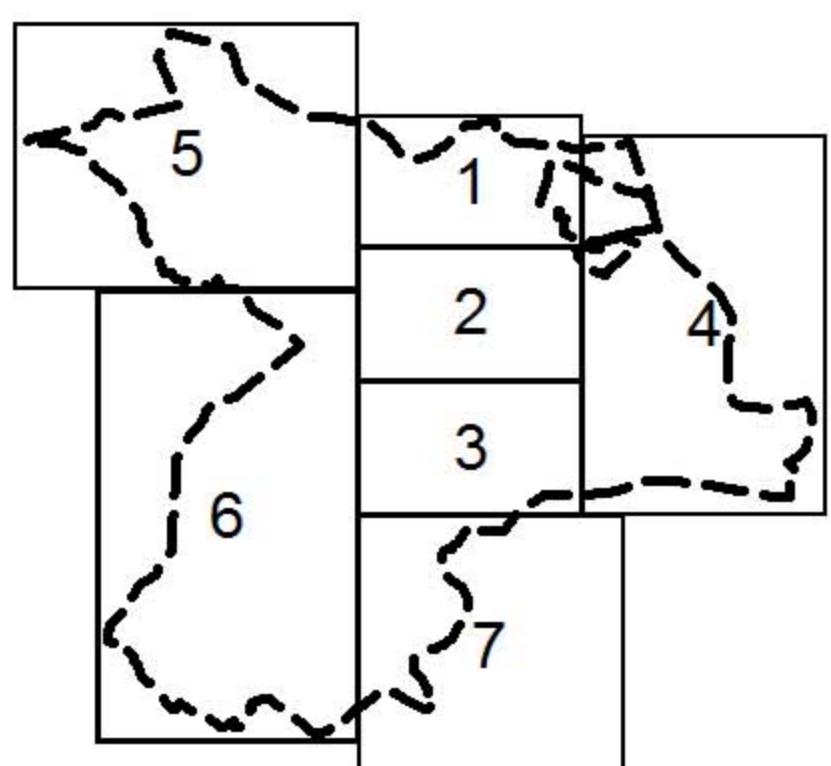
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRZYBOWO  
W GMINIE KOŚCIERZYNA**

**RYSUNEK PLANU**

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 6  
DO UCHWAŁY NR III/392/18  
RADY GMINY KOŚCIERZYNA  
Z DNIA 30 MARCA 2018 ROKU

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH





**Załącznik Nr 8**  
**do uchwały Nr III/392/18**  
**Rady Gminy Kościerzyna**  
**z dnia 30 marca 2018 roku**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**

**ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GRZYBOWO W GMINIE KOŚCIERZYNA WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 11.10.2017R. DO 10.11.2017R.**

(termin składania uwag – 1 grudnia 2017 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościerzyna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>II</i>
1.	07.11.2017r.		Uwzględnienie na terenie 10.R – tereny rolnicze pozwolenia na budowę realizowanego obecnie budynku mieszkalnego ze zbiornikiem na ścieki sanitarne.	261/2	10.R – tereny rolnicze		-	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową narusza ustalenia Studium, w który teren oznaczono jako tereny rolne. Ustalenia planu nie unieważniają ważnych decyzji administracyjnych w sprawie pozwolenia na budowę.
2.	30.11. 2017		Dopuszczenie możliwości zabudowy na działkach.	57/6, 57/7	8.R – tereny rolnicze		-	Uwaga nieuwzględniona. Proponowana zmiana projektu jest niezgodna ze Studium.
3.	1.12.2017		Wniosek o zmianę nachylenia dachu z 40-45 stopni, na 30-45 stopni.	28/2	3.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		-	Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta wysokość zabudowy, kształty dachów oraz nachylenia połaci dachowych wynikają z warunków uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Pomorskim Konserwatorem Zabytków.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich  
finansowania**

§ 1.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 3.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
- d) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy Kościerzyna.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.