UCHWAŁA NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 17 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Rybaki w gminie Kościerzyna z wyłączeniem działek geodezyjnych numer: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 i 440/3

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr V/69/15 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 30 czerwca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Rybaki w gminie Kościerzyna z wyłączeniem działek geodezyjnych numer: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 i 440/3 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 2014r. wraz z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Kościerzyna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Rybaki w gminie Kościerzyna z wyłączeniem działek geodezyjnych numer: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 i 440/3, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **2083** ha.

§ 2. 1. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki do uchwały od nr 1 do 6, rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki do uchwały od nr 7 do 12 wraz z wyrysem ze studium.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 13 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 14 do uchwały.

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

1) granice planu;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) 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;

5) szczególne warunki zagospodarowania;

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. 1. Ze względu na brak występowania w granicach planu terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę, nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W planie nie występują:

1) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

2) granice terenów służących organizacji imprez masowych;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

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 zajętą 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) **około** – w przypadku zastosowania tego określenia przy określaniu parametrów zabudowy podawanych w metrach lub stopniach dopuszcza się odchylenie 10% w każdą stronę od podanego wymiaru;

10) **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.

11) **główna bryła budynku** – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże dobudowane, schody, ganki, itp.,

12) **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;

13) **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;

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;

14) **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;

15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

16) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć stawkę służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MN**;

2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MW**;

3) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MNU**;

4) **tereny zabudowy zagrodowej – siedliska rolnicze** - tereny zabudowy zagrodowej, istniejące siedliska rolnicze; tereny oznaczono na rysunku symbolem **RM**;

5) **tereny zabudowy rekreacyjnej** – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; tereny oznaczono na rysunku planu symbolem **ZR**;

6) **tereny zabudowy usługowej** – tereny lokalizacji usług nieuciążliwych; tereny oznaczono symbolem **U;**

7) **tereny usług turystycznych** - tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych; tereny oznaczono symbolem **UT;**

8) **tereny usług sportu i rekreacji** – tereny lokalizacji urządzeń i obiektów sportowych oraz służących rekreacji; tereny oznaczono na rysunku planu symbolem **US**;

9) **tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej**; tereny oznaczono na rysunku symbolem **PU**;

10) **tereny eksploatacji kruszywa naturalnego**; tereny oznaczono na rysunku symbolem **PG**;

11) **tereny eksploatacji kruszywa naturalnego oraz zabudowy produkcyjnej**; tereny oznaczono na rysunku symbolem **PG,P**;

12) **tereny rolnicze;** tereny oznaczono symbolem **R**;

13) **tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze;** tereny oznaczono symbolem **ZN**;

14) **tereny lasów;** tereny oznaczono symbolem **ZL;**

15) **tereny lasów – gospodarstwo leśne;** tereny oznaczono symbolem **ZL-GL;**

16) **tereny wód powierzchniowych;** tereny powierzchniowych wód płynących lub stojących; tereny oznaczono symbolem **WS;**

17) **tereny infrastruktury technicznej**:

a) wodociągi – urządzenia zaopatrzenia w wodę; tereny oznaczono symbolem **W,**

b) kanalizacja sanitarna – oczyszczalnie ścieków; tereny oznaczono symbolem **K;**

c) gazownictwo – tereny oznaczono symbolem **G;**

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 głównych ruchu przyspieszonego – tereny oznaczono symbolem **KDGp**,

b) tereny publicznych dróg głównych – tereny oznaczono symbolem **KDG**,

c) tereny publicznych dróg zbiorczych – tereny oznaczono symbolem **KDZ,**

d) tereny publicznych dróg lokalnych – tereny oznaczono symbolem **KDL**,

e) tereny publicznych dróg dojazdowych – tereny oznaczono symbolem **KDD**,

f) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych - tereny oznaczono symbolem **KDX,**

g) tereny dróg wewnętrznych – tereny oznaczono symbolem **KDW,**

h) tereny kolejowe - tereny oznaczono symbolem **KK.**

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 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. 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 dopuszczonej 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 ustaleniami planu;

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:do czasu realizacji ustaleń planu na poszczególnych wydzielonych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów MN, ZR - 1000 m^2,

b) dla terenów MNU – 1500 m^2,

c) dla terenów MW – 1500 m^2,

d) dla terenów U – 2000 m^2,

e) dla terenów UT, US – 3000 m^2,

f) dla terenów PU, PG,P – 4000 m^2,

g) dla pozostałych terenów – nie określa się;

2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,

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

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

7. podziały na terenach rolniczych R, zabudowy zagrodowej RM, na terenach łąk, zieleni naturalnej i terenach rolniczych ZN, na terenach lasów ZL, terenach lasów – gospodarstwa leśne ZL-GL, na terenach eksploatacji kruszywa naturalnego PG, na terenach wód powierzchniowych WS należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w granicach obszaru planu 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, w tym dróg i ciągów pieszo-jezdnych;

2) w granicach obszaru objętego 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.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu:

a) Rybaki ul. Wdzydzka, działka nr 25/17 – kapliczka przydrożna Rolbieckich datowana na lata po 1945r., forma ochrony, (teren 4.R),

b) Stare Nadleśnictwo, adres Stare Nadleśnictwo 1, działka nr 1366 - Nadleśnictwo z początku XXw., (teren 1.MW),

c) Stare Nadleśnictwo, adres Stare Nadleśnictwo 1, działka nr 1366 – budynek gospodarczy przy Nadleśnictwie z początku XXw., (teren 1.MW);

d) Stare Nadleśnictwo, adres Stare Nadleśnictwo 1, działka nr 1366 – stodoła przy Nadleśnictwie z początku XXw., (teren 1.MW),

e) Wierzysko – Leśnictwo, adres Wierzysko – Leśnictwo 1, nr działki 472/5 – Leśniczówka z początku XXw., (teren 1.ZL-GL),

f) Wierzysko – Leśnictwo, adres Wierzysko – Leśnictwo 1, nr działki 472/5 – budynek inwentarski przy leśniczówce z początku XXw., (teren 1.ZL-GL),

g) Wierzysko – Leśnictwo, adres Wierzysko – Leśnictwo 1, nr działki 472/5 – stodoła przy leśniczówce z początku XXw, (teren 1.ZL-GL);

2) dla obiektów wymienionych w ust.1 obowiązuje:

a) ochrona w zakresie historycznej bryły budynku, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkości, kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki), historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki; dopuszcza się okna połaciowe;

b) ochrona kapliczki przydrożnej pozostającej w gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w ust. 1 pkt 1 oznaczonej na rysunku planu obejmująca historyczną bryłę, historyczny kształt dachu, 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) procesy budowlane dotyczące elementów podlegających ochronie, o których mowa w pkt 1 i 2 należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Rybaki 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, 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 inwentarskie i 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) 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;

5) dla kapliczek o wartościach historyczno-kulturowych 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;

6) w planie wskazano strefę ochrony stanowiska archeologicznego pozostającego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków archeologicznych, nr ewidencyjny AZO 17-37/13, Kościerzyna nr 16 – 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.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w stosunku do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, 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) obszar Natura 2000 Leniec nad Wierzycą PLH220073,

   b) obszar Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009,

   c) Lipuski Obszar Chronionego Krajobrazu,

   d) otulina Wdzydzkiego Park Krajobrazowego,

   e) rezerwat przyrody „Czapliniec w Wierzysku”,

   f) użytek ekologiczny „Księże Łąki”;

2) w planie wskazano tereny i obszary górnicze oraz filar ochronny złoża;

3) w planie wskazano granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wstąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

4) w obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

5) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą MN, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW, 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;

6) w zakresie obrony cywilnej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;

7) w planie wskazano tereny zamknięte (tereny kolejowe KK);

8) w planie wskazano gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń (strefa kontrolowana);

9) w planie wskazano obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków oraz strefę ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu - obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią publiczne drogi główne ruchu przyspieszonego, główne, lokalne, dojazdowe, publiczne ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) KDGp – publiczne drogi główne ruchu przyspieszonego,

2) KDG – publiczne drogi główne,

3) KDL – publiczne drogi lokalne,

4) KDD – publiczne drogi dojazdowe,

5) KDW– drogi wewnętrzne,

6) KDX – publiczne ciągi pieszo-jezdne.

2. W zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu obowiązuje:

1) 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 turystyki – 4 miejsca na 10 łóżek,

d) budynki usługowe: 3 miejsca na 100 m^2 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,

2) w przypadku, gdy zatrudnieni pracują na zmiany, do obliczeń należy przyjąć ilość zatrudnionych na zmianie, na której pracuje najwięcej zatrudnionych;

3) miejsca parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;

5) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu;

6) wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglać 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 i roztopowe 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 cieplnej 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 poszczególnych terenów

§ 18. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) oznaczenia terenów: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.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^2; 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; 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 25 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,5;

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

e) wysokość zabudowy– maksymalnie 9,0 m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku;

f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży - maksymalnie 5 m;

g) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia 40^0-45^0; 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 20^o,

i) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 16 m,

c) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg lokalnych KDL lub od dróg dojazdowych KDD lub od dróg wewnętrznych KDW lub od dojazdów;

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

8) stawka procentowa: 30% .

2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**

1) oznaczenia terenów: **1.MW**;

2) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 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 35 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki;

e) wysokość zabudowy– maksymalnie 11,0 m – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku;

f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - maksymalnie 5 m;

g) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30^0 do 45^0; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

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

i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2,

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) na terenie znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu- procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów §12 pkt 2;

b) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

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

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

8) stawka procentowa: 30% .

3. **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**

1) oznaczenia terenów: **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU**;

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolnostojących do 200 m^2 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 35m^2; dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; ustala się zasadę lokalizacji jednego budynku mieszkalnego lub usługowego, lub mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej oraz maksymalnie dwóch budynków gospodarczych z zastrzeżeniem, że zasada ta nie dotyczy terenu 4.MNU; dla terenu 4.MNU ustala się zasadę lokalizacji na działce budowlanej maksymalnie dwóch budynków o przeznaczeniu dopuszczonym planem oraz dwóch budynków gospodarczych; 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 0,6;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki;

e) wysokość zabudowy– maksymalnie 9,0 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6m licząc przy głównym wejściu do budynku;

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 40^0 do 45^0; 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 min 20^o,

i) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2,

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

c) fragment terenu **1.MNU** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Rybaki - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów § 12 pkt 3;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg zbiorczych KDZ lub dróg lokalnych KDL lub dróg dojazdowych KDD lub od dróg wewnętrznych KDW lub dojazdów;

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

8) stawka procentowa: 30% .

4. **Tereny zabudowy zagrodowej - siedliska rolnicze**

1) oznaczenia i powierzchnie terenów: **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM;**

2) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa - obejmująca siedlisko rolnicze, w tym wiejski dom mieszkalny z podwórzem i budynkami gospodarczymi; w granicach istniejącego siedliska dopuszcza się jego rozbudowę o dwa nowe budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze lub gospodarskie; 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 – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku;

f) wysokość zabudowy budynków gospodarczych - maksymalnie 10,5 m - do 2 kondygnacji nadziemnych;

g) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia 40^0- 45^0; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

h) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny o proporcjach od 1:1,2 do 1:2,0, dla 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 20^{o},

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

b) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

c) teren 4.RM leży w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody

d) na terenach 2.RM, 3.RM, 4.RM znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych oznaczone na rysunku planu – obwiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

e) na terenie 6.RM znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu- procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów §12 pkt 2;

f) fragmenty terenów 2.RM, 4.RM oraz teren 3.RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Rybaki - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów § 12 pkt 3;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd od dróg lokalnych KDL lub od dróg dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW lub dojazdów;

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

8) stawka procentowa: 30%.

5. **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**;

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 $35m^2$;

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 0,45;

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 40^{0} do 45^{0}; 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 20^{o},

i) rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

b) tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkowe – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW lub dojazdów;

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

8) stawka procentowa: 30%.

6. **Tereny zabudowy usługowej;**

1) oznaczenie terenu: **1.U, 2.U;**

2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji usług nieuciążliwych; dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 150m^2, 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 30 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;

e) wysokość zabudowy maksymalnie 9,0 m;

f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - maksymalnie 5 m;

g) dachy budynków usługowych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

h) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usługowych jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20^o,

i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) część terenu 1.U oraz teren 2.U znajdują się w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 6;

b) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi dojazdowej KDD lub od drogi wewnętrznej KDW; do terenu 2.U dojazd od róg poza granicami obszaru objętego planem;

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

8) stawka procentowa: 30% z zastrzeżeniem ustaleń w §17.

7. **Tereny usług turystycznych;**

1) oznaczenia terenów: **1.UT, 2.UT, 3.UT, 4.UT, 5.UT, 6.UT, 7.UT, 8.UT, 9.UT, 10.UT;**

2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, w tym obiektów hotelarskich; dopuszcza się usługi zdrowia i opieki społecznej; dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 150 m^2, dopuszcza się budynki gospodarcze;

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 15 %;

e) wysokość zabudowy maksymalnie 9,0 m; dla terenu 4.UT maksymalnie 12 m;

f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - maksymalnie 5 m, dla terenu 4.UT maksymalnie 8m;

g) dachy budynków usług turystycznych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; na terenie 4.UT dopuszcza się inną geometrię dachów oraz inny kąt nachylenia połaci dachowych odpowiednie do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;

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 20^o; dla terenu 4.UT dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usług turystycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20^o;

i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg lokalnych KDL lub dróg dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW lub dojazdów;

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

8) stawka procentowa: 30%.

8. **Tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług turystycznych;**

1) oznaczenia terenów: **1.US,UT, 2.US,UT;**

2) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji; dopuszcza się usługi turystyczne, w tym lokalizację urządzeń i obiektów służących turystyce wodnej: plaże, kąpieliska, przystanie wodne; dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu usług kultury, handlu i gastronomii oraz towarzyszącą zabudowę gospodarczą, zieleń urządzoną, zieleńce i skwery;

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 0,8**;**

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0 m;

f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - maksymalnie 5 m;

g) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0; 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 20^o,

i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

b) tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW;

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

8) stawka procentowa: 30%.

9. **Tereny usług sportu i rekreacji;**

1) oznaczenia terenów: **3.US;**

2) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji; dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących turystyce wodnej: plaże, kąpieliska, przystanie wodne; dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu usług kultury, handlu i gastronomii oraz towarzyszącą zabudowę gospodarczą, zieleń urządzoną, zieleńce i skwery;

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 0,8**;**

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0 m;

f) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - maksymalnie 5 m;

g) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0; 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 20^o,

i) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

b) tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi dojazdowej;

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

8) stawka procentowa: 30%.

10. **Tereny usług sportu i rekreacji;**

1) oznaczenia terenów: **4.US;**

2) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji; dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących turystyce wodnej: plaże, kąpieliska, przystanie wodne; dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu usług kultury, handlu oraz towarzyszącą zabudowę gospodarczą, zieleń urządzoną, zieleńce i skwery; teren przestrzeni publicznej;

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 0,4;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 5,0 m;

f) dachy budynków jedno- lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia około 35^0; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich); zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych;

b) tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi dojazdowej;

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

8) stawka procentowa: 0%.

11. **Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;**

1) oznaczenia terenów: **1.PU, 2.PU, 3.PU, 4.PU, 5.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 budynków dowolne;

g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 4000 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) fragmenty terenów 2.PU, 4.PU leżą w granicach złoża kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;

b) dopuszczalne poziomy hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie należy przyjąć odpowiednio jak dla terenów chronionych - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg zbiorczych KDZ lub dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW lub od dojazdów;

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

8) stawka procentowa: 30%.

12. **Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych;**

1) oznaczenia terenów: **1.PG,P;**

2) przeznaczenie terenu – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych oraz zabudowy produkcyjnej;

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 budynków dowolne;

g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 4000 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: części terenów leżą w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, w granicach obszaru górniczego, w granicach terenu górniczego oraz w granicach filara złoża ochronnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: istniejący zjazd z drogi głównej KDG do terenu 1.PG,P uznaje się za zgodny z planem;

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

8) stawka procentowa: 30%.

13. **Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych;**

1) oznaczenia terenów: **2.PG;**

2) przeznaczenie terenu – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych; 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: części terenów leżą w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, w granicach obszaru górniczego, w granicach terenu górniczego oraz w granicach filara złoża ochronnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg dojazdowych KDD; istniejący zjazd z drogi głównej KDG do terenu 1.PG uznaje się za zgodny z planem;

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

8) stawka procentowa: 30%.

14. **Tereny rolnicze**

1) oznaczenie terenów: **1.R, 2.R, 3.R**;

2) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) fragment terenu **1.R** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Rybaki - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami z zastrzeżeniem § 12 pkt 3;

b) tereny 1.R, 2.R, 3.R leżą w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

c) na terenie 1.R znajduje się kapliczka przydrożna pozostająca w gminnej ewidencji zabytków oznaczona na rysunku planu - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów w § 12 pkt 2 lit. b i c;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do dróg lokalnych KDL lub dróg dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dróg polnych lub leśnych;

7) stawka procentowa: 0%.

15. **Tereny rolnicze**

1) oznaczenie terenów: **4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.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, inwentarskie i budowle rolnicze w ramach siedliska rolniczego lub budynki 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) zabudowa towarzysząca obejmująca budynki gospodarcze związane ze specjalistyczną gospodarką rolną niewymagającą posiadania areału gruntów rolnych oraz budynki gospodarcze związane z działalnością rybacką pod warunkiem posiadania przez inwestora minimum 1 ha gruntów pod wodami, na których prowadzi działalność rybacką, w ilości nie większej niż jeden obiekt na każde 10 ha akwenu wodnego;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

e) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4;

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

g) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku maksymalnie 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku;

h) wysokość zabudowy gospodarczych - maksymalnie 10,5 m - do 2 kondygnacji nadziemnych;

i) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

j) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny o proporcjach od 1:1,2 do 1:2,0, dla budynków gospodarczych i gospodarskich rzut prostokątny o proporcjach od 1:1,5 do 1:3,0;

k) dachy budynków gospodarczych i gospodarskich harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20^o,

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: fragment terenu 9.R znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wstąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do dróg lokalnych KDL lub dróg dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dróg polnych lub leśnych;

7) stawka procentowa: 0%.

16. **Tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze;**

1) oznaczenie terenów: **1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN, 9.ZN, 10.ZN, 11.ZN, 12.ZN, 13.ZN, 14.ZN, 15.ZN, 16.ZN**;

2) przeznaczenie terenu – tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny 8.ZN, 9.ZN, 10.ZN, leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

b) tereny 11.ZN, 12.ZN, leżą w granicach obszaru Natura 2000 Leniec nad Wierzycą - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

c) fragmenty terenów 11.ZN, 12.ZN, 13.ZN, 15.ZN i teren 14.ZN znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wstąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do dróg lokalnych KDL lub dróg dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dróg polnych lub leśnych;

7) stawka procentowa: 0%.

17. **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, 37.ZL, 38.ZL, 39.ZL, 40.ZL;**

2) przeznaczenie terenu – tereny lasów;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) części terenów 16.ZL i 29.ZL znajdują się w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6;

b) tereny 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL leżą w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

c) tereny 31.ZL, 32.ZL leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

d) fragment terenu 36.ZN leży w granicach obszaru Natura 2000 Leniec nad Wierzycą - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

e) w granicach terenu 32.ZL znajduje się rezerwat przyrody Czapliniec w Wierzysku – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

f) na terenie 32.ZL znajduje się użytek ekologiczny Łąki Księże – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

g) fragmenty terenów 36.ZL, 40.ZL znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wstąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do dróg lokalnych KDL lub dróg dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dróg polnych lub leśnych;

7) stawka procentowa: 0%.

18. **Teren lasów – gospodarstwo leśne;**

1) oznaczenie terenów: **1.ZL-GL;**

2) przeznaczenie terenu: tereny lasów – gospodarstwo leśne; dopuszcza się mieszkanie oraz lokale użytkowe;

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 0,6;

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

e) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6m licząc przy głównym wejściu do budynku;

f) wysokość zabudowy budynków gospodarskich - maksymalnie 10 m - do 2 kondygnacji nadziemnych;

g) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45□; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

h) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny,

i) dachy budynków gospodarskich harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20^o,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) na terenie znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu- procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów §12 pkt 2;

b) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

c) na terenie znajduje się pomnik przyrody – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do drogi głównej KDG;

7) stawka procentowa: 30%.

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) urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny 10.WS, 11.WS leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

b) teren 4.WS leży w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się,

7) stawka procentowa: 0%.

20. **Teren infrastruktury technicznej – wodociągi, urządzenia zaopatrzenia w wodę;**

1) oznaczenie terenu: **1.W;**

2) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna - wodociągi, urządzenia zaopatrzenia w wodę;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się;

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;

d) wysokość zabudowy – maksymalnie 8,0 m;

e) dachy dowolne;

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd od drogi dojazdowej KDD;

7) stawka procentowa: 0%.

21. **Teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;**

1) oznaczenie terenów: **1.G**;

2) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna - gazownictwo;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się;

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;

d) wysokość zabudowy – maksymalnie 8,0 m;

e) dachy dowolne;

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 6;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd od drogi dojazdowej KDD;

7) stawka procentowa: 0%.

22. **Drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDGp, 2.KDGp**;

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego; droga KDGp - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; system odwodnienia drogi krajowej wyłącznie dla potrzeb odprowadzania wód z terenu drogi;

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: nie dotyczy;

6) stawka procentowa: 0%.

23. **Drogi publiczne klasy głównej;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDG, 2.KDG**;

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy głównej; droga KDG – jezdnia z dwoma pasami ruchu;

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, odwodnień; system odwodnienia drogi krajowej wyłącznie dla potrzeb odprowadzania wód z terenu drogi;

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: część terenu 1.KDGp znajduje się w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 6;

6) stawka procentowa: 0%.

24. **Drogi publiczne klasy zbiorczej;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDZ;**

2) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

a) droga KDZ - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik co najmniej jednostronny;

1) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;

5) stawka procentowa: 0%.

25. **Drogi publiczne klasy lokalnej;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL**;

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy lokalnej; 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: część terenu 3.KDL znajduje się w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6;

6) stawka procentowa: 0%.

26. **Drogi publiczne klasy dojazdowej;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD**;

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy dojazdowej; droga KDD - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się chodniki, lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;

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: część terenu 12.KDD znajduje się w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 6;

6) stawka procentowa: 0%.

27. **Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;**

1) oznaczenie terenu: **1.KDX**;

2) przeznaczenie terenu – ciągi pieszo-jezdne publicznie dostępne; jednoprzestrzenny ciąg pieszo-jezdny;

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 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;

6) stawka procentowa: 0%.

28. **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;**

2) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

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 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie dotyczy;

6) stawka procentowa: 0%.

29. **Tereny kolejowe**

1) oznaczenie terenów: **1.KK**;

2) przeznaczenie terenu – tereny kolejowe;

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 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: teren znajduje się w granicach terenów zamkniętych – obowiązują przepisy odrębne;

6) stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna.

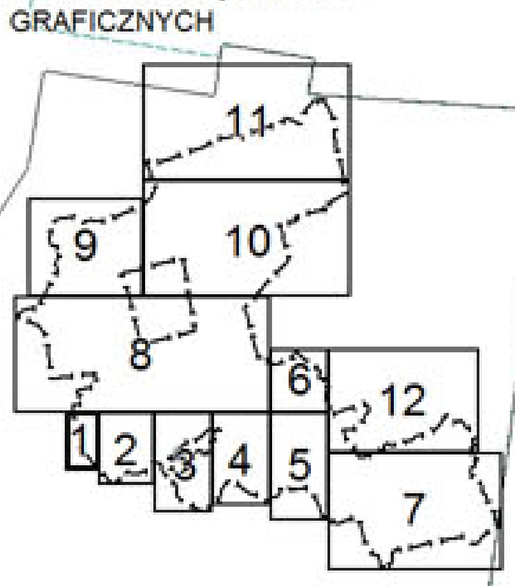
§ 20. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kościerzynie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Bober

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW
GRAFICZNYCH



12.ZL

4.KDD

10.UT

13.ZL

4.WS

Lipuski Obszar
Chronionego Krajobrazu

otulina Widrzyńskiego
Park Krajobrazowego

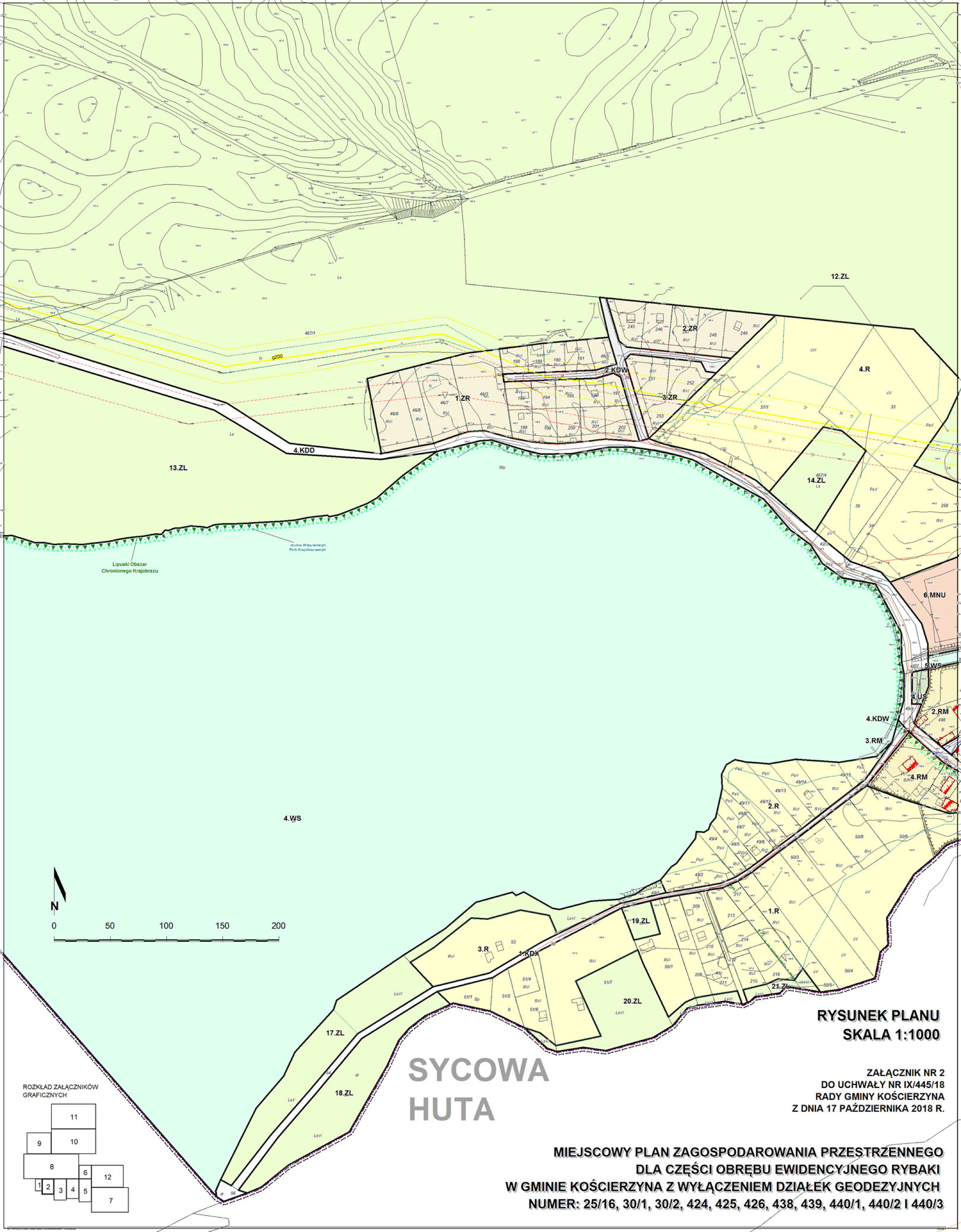
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

N

0 50 100 150 200

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3



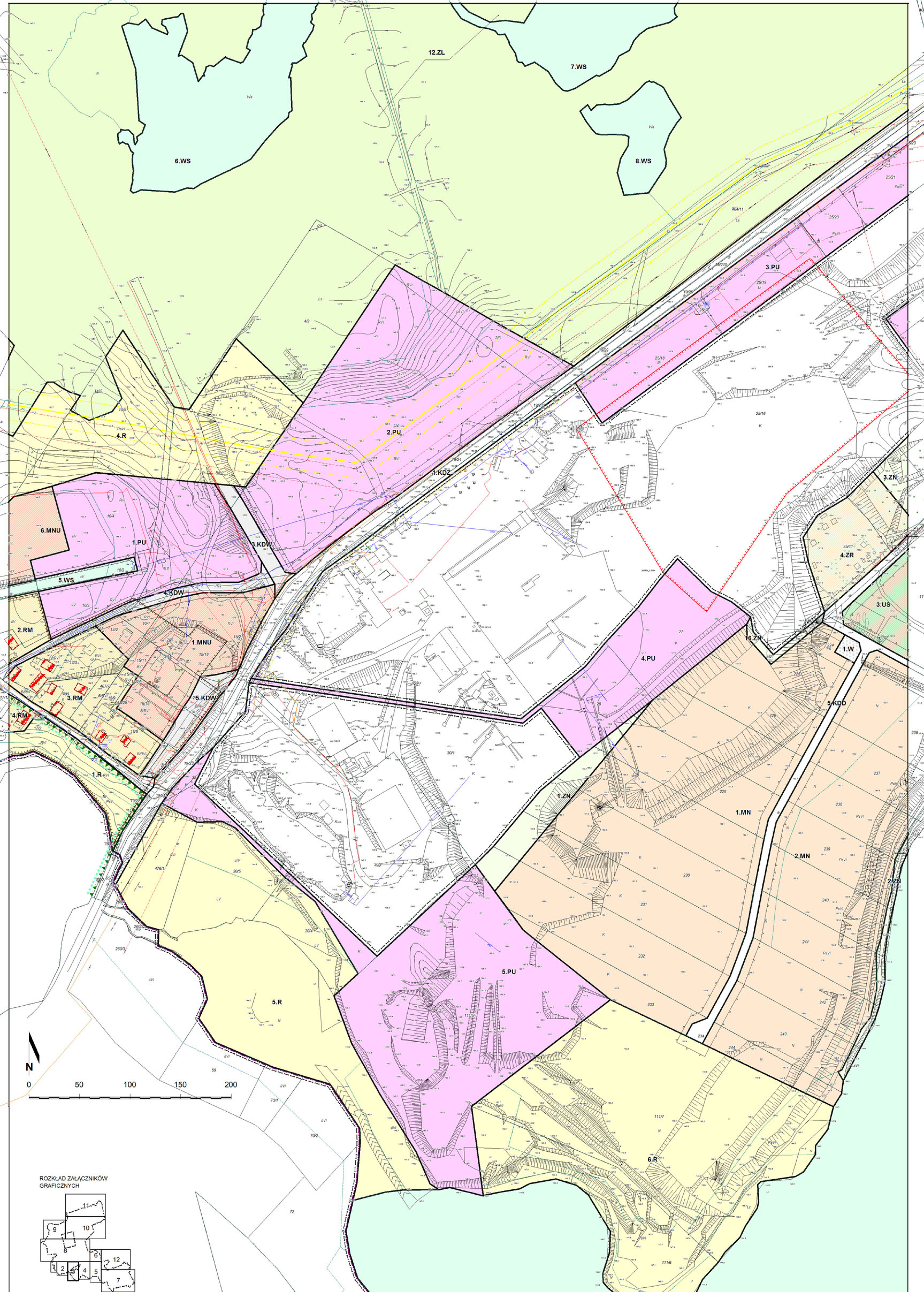
ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

SYCOWA HUTA

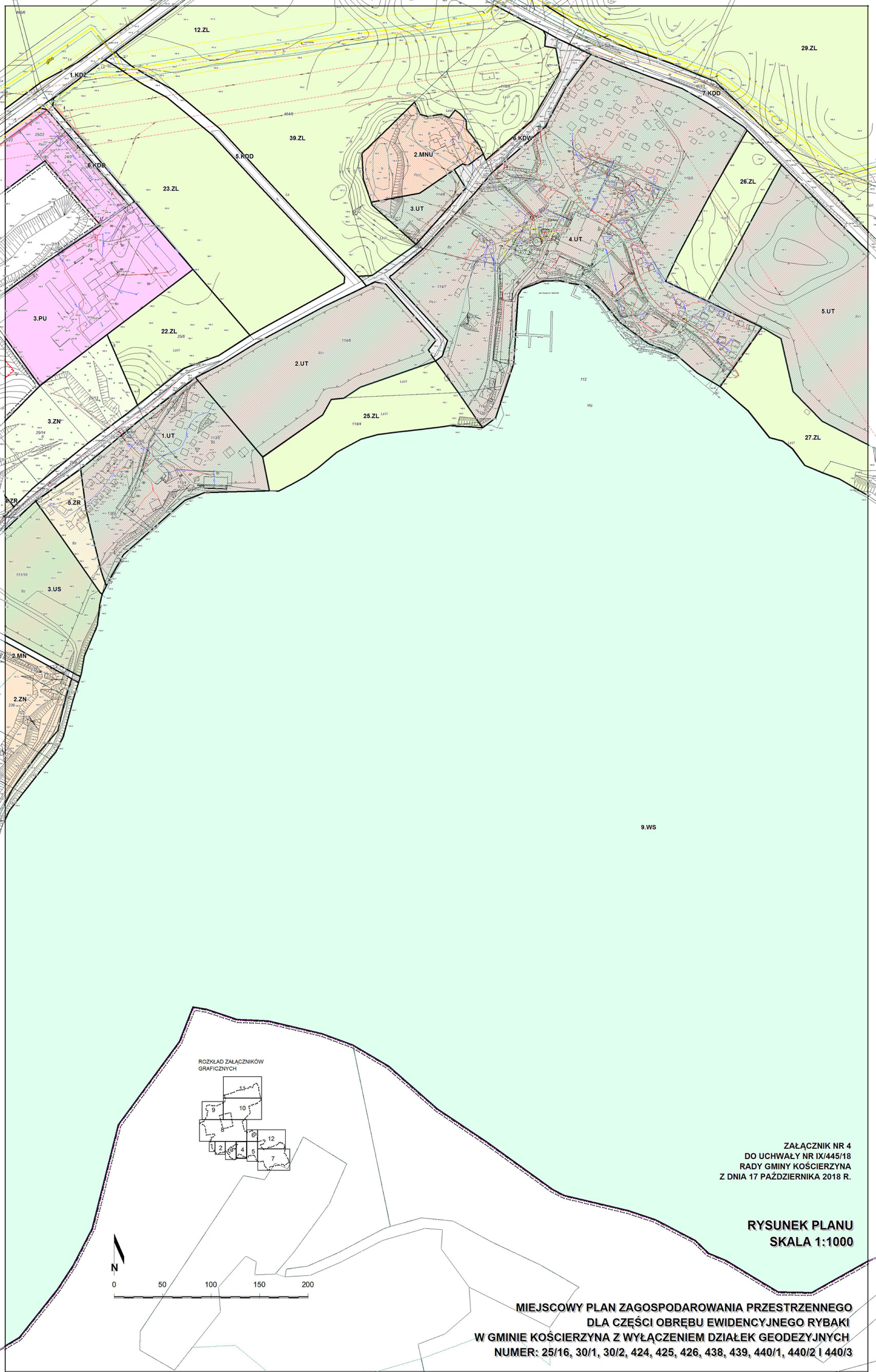
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3

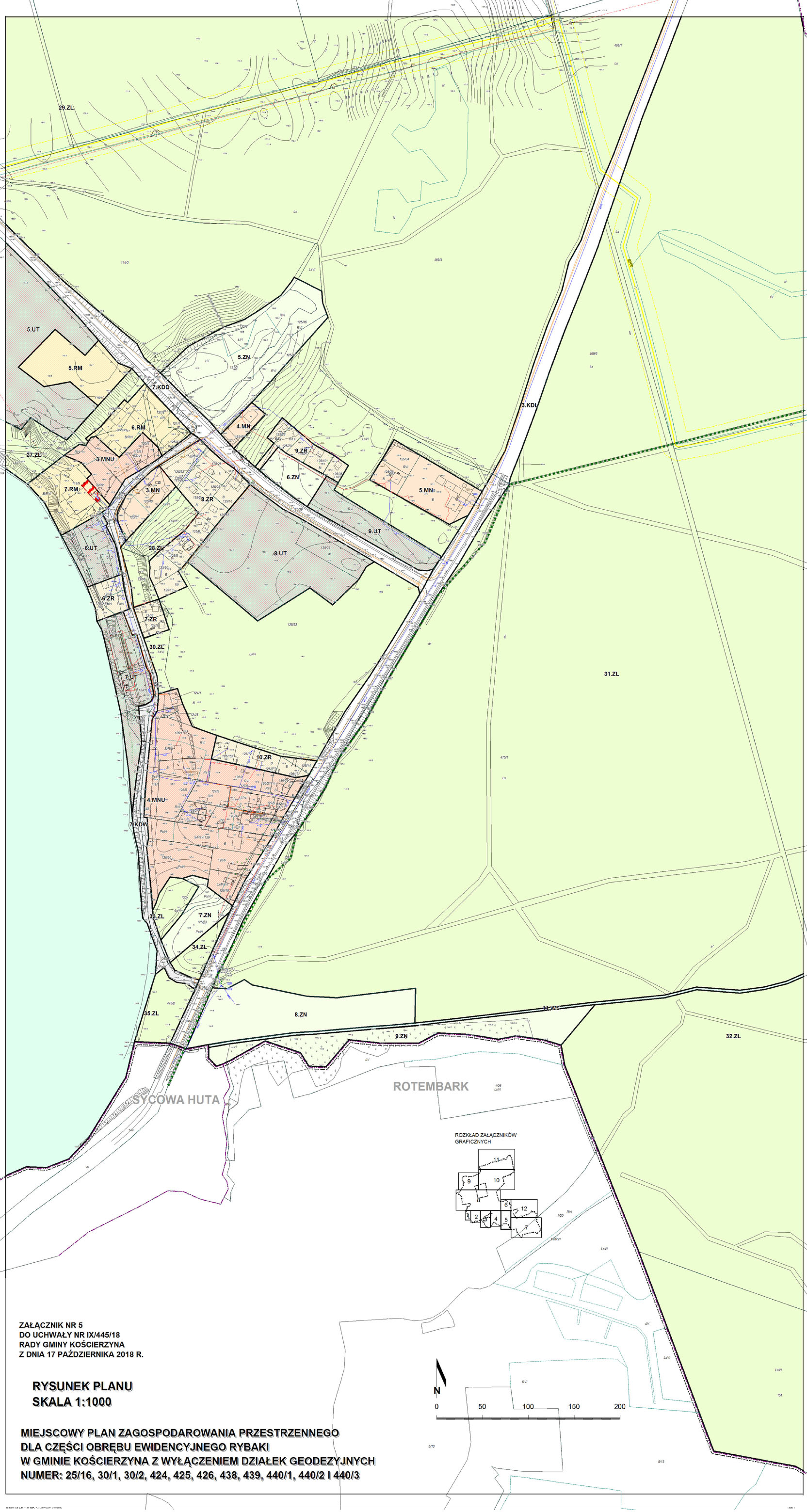


ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3


12.ZL
29.ZL
1.KDZ
7.KDD
39.ZL
6.KDW
2.MNU
5.KDD
6.KDD
23.ZL
26.ZL
3.UT
4.UT
3.PU
5.UT
22.ZL
2.UT
25.ZL
27.ZL
3.ZN
1.UT
4.ZR
5.ZR
3.US
2.MN
2.ZN
9.WS
ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH
N
0
50
100
150
200
ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI
W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH
NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3



ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

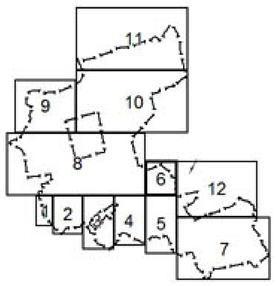
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI
W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH
NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3

MIASTO KOŚCIERZYNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

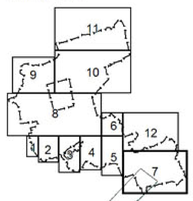
4.KDL
4.ZN
16.ZL
10.KDD
15.ZL
1.KDGp
11.KDD
1.KDZ
2.U
1.G
1.U
12.KDD
8.KDW
1.MW
29.ZL
6.MN
31.ZL
7.R

N
0 50 100 150 200

MIASTO KOŚCIERZYNA

31.ZL
10.ZN
1.ZL-GL
10.WS
11.WS
OBSZAR NATURA 2000 "BORY TUCHOLSKIE"
36.ZL
9.R
10.R
37.ZL
10.KDW
11.ZR
15.ZN
12.ZR
13.ZR
NOWY PODLEŚ
12.WS
12.KDW
2.KDG
32.ZL
40.ZL
NOWY PODLEŚ
13.WS
Rezerwat przyrody "Czaplińiec w Wierzysaku"
ROTEMBARK
SARNOWY

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



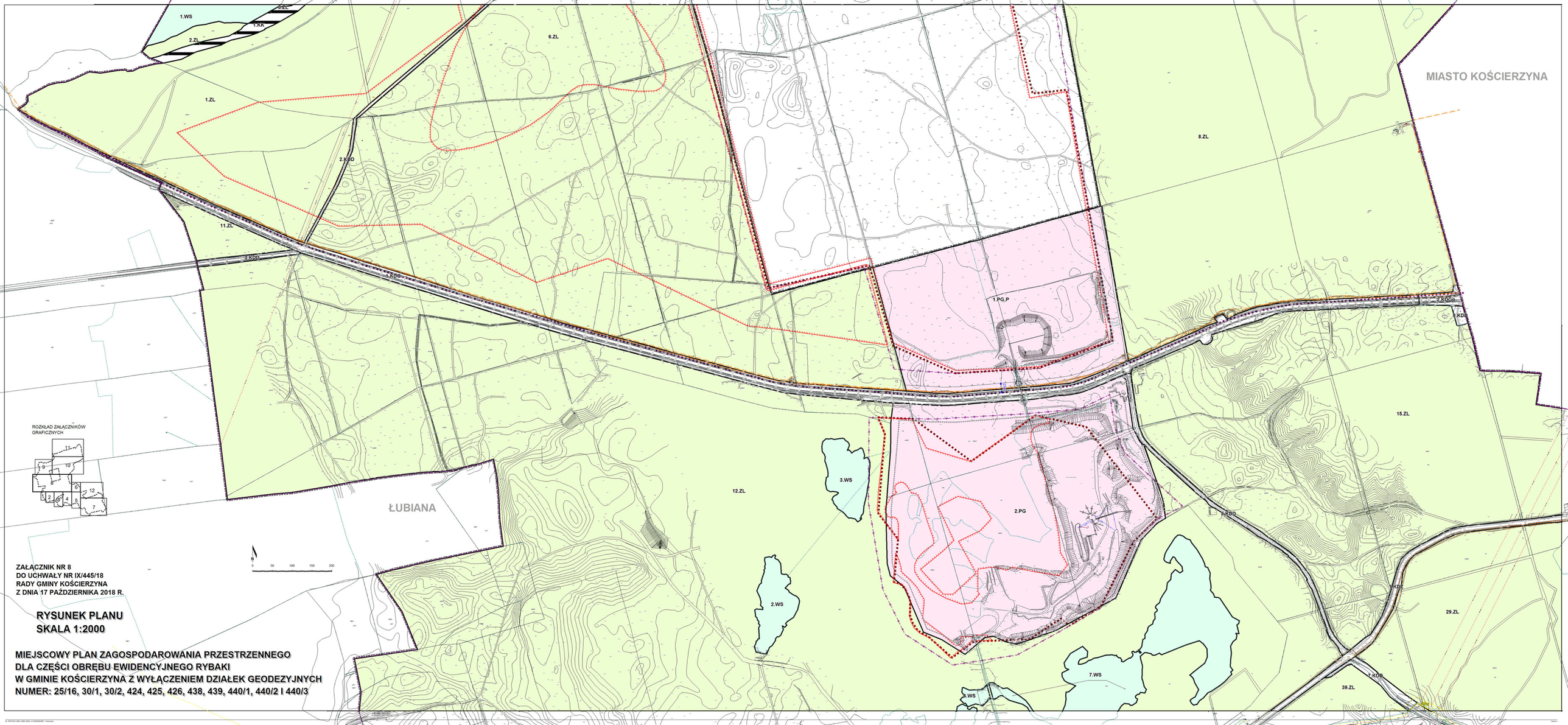
N

0 50 100 150 200

ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3



ZAŁĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

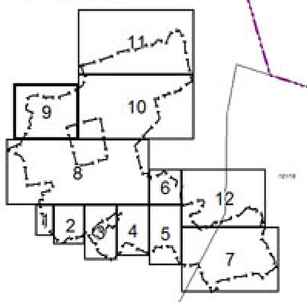
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI
W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH
NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



N

0 50 100 150 200

ŁUBIANA

1.WS

4.ZL

2.US,UT

7.ZL

3.ZL

11.KDW

8.ZL

5.ZL

1.US,UT

1.KDW

2.KDD

6.ZL

1.KDD

9.ZL

1.KDL

1.RM

1.WS

7.ZL

10.ZL

MIASTO
KOŚCIERZYNA

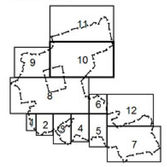
35.ZL

2.KDE

1.KK

8.ZL

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW
GRAFICZNYCH



N

0 50 100 150 200

ZAŁĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

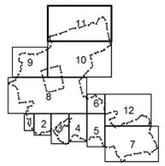
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3

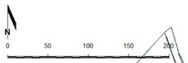
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI
W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH
NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 11
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH





WIEPRZNICA

SKORZEWO

KOŚCIERZYNA
WYBUDOWANIE

10.ZL

9.ZL

7.ZL

11.KDD

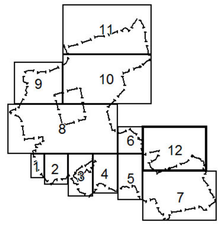
11.KDD

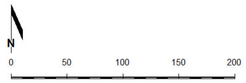
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RYBAKI W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 12
DO UCHWAŁY NR IX/445/18
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH







OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIA TERENÓW

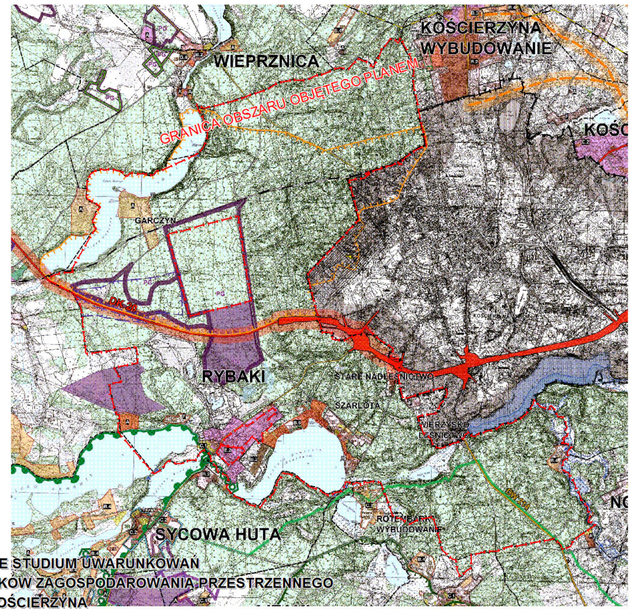
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZR — TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UT — TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- US — TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- PU — TERENY PRODUKCJI I USŁUG
- PG — TERENY EKSPLOATACJI KRUSZYWA NATURALNEGO
- PG,P — TERENY EKSPLOATACJI KRUSZYWA NATURALNEGO ORAZ ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- R — TERENY ROLNICZE
- ZN — TERENY ŁĄK, ZIELENI NATURALNEJ I TERENY ROLNICZE
- ZL — TERENY LASÓW
- ZL-GL — TERENY LASÓW - GOSPODARSTWO LEŚNE
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- G — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
- W — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄG, TERENY UJĘCIA WODY
- K — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA SANITARNA, OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- KDGP — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDG — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KDX — TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK — TERENY KOLEJOWE ORAZ TERENY ZAMKNIĘTE

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- BUDYNKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- KAPLICZKA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR NATURA 2000 "BORY TUCHOLSKIE" I "LENIEC NAD WIERZYCĄ"
- GRANICA LIPUSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- OTULINA WDZYDZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- UŻYTEK EKOLOGICZNY "KSIĘŻE ŁĄKI"
- REZERWAT PRZYRODY "CZAPLINIEC W WIERZYSKU"
- POMNIKI PRZYRODY
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI RYBAKI
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KRUSZYWA NATURALNEGO
- GRANICE TERENU GÓRNICZEGO
- GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICE FILARA OCHRONNEGO ZŁOŻA
- KAPLICZKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

POZOSTAŁE OZNACZENIA I INFORMACJE

- MIĘDZYNARODOWA TRASA ROWEROWA R-4
- REGIONALNA TRASA ROWEROWA NR 116
- LINIE ENERGETYCZNE SN
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŚCIERZYNA
SKALA 1:30 000

Id: 59F952E5-208C-44BF-86DC-A35D9980EBB7. Uchwalony

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr IX/445/18

Rady Gminy Kościerzyna

z dnia 17 października 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
ZŁOŻONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO **RYBAKI** W GMINIE KOŚCIERZYNA Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK GEODEZYJNYCH NUMER: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 I 440/3 WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

w dniach od 21.02.2018 r. do 22.03.2018 r. (***termin składania uwag - do 12.04.2018 r.),***
w dniach od 09.08.2018 r. do 07.09.2018 r. (***termin składania uwag - do 27.09.2018 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 Wójta gminy Kościerzyna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*11*
1.	21.02.2018		Dotyczy: możliwości wybudowania budynku mieszkalnego bądź mieszkania na terenie oznaczonym symbolem 3.PU.	25/20, 25/21	3.PU – tereny produkcji i usług		-	Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczone w planie działalności na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej kolidują z zabudową mieszkaniową. Mieszkalnictwo jest funkcją chronioną pod względem hałasu (obowiązują normy dopuszczonego poziomu hałasu w porze dziennej i nocnej). Na terenach PU nie obowiązują normy dot. hałasu, dlatego może tam trwać np.: produkcja, która w procesie technologicznym generuje znaczny, przekraczający normy hałas (nawet w porze nocnej).
2.	02.03.2018		Dotyczy: możliwości budowy budynku mieszkalnego oraz dwóch budynków gospodarczych w ramach zabudowy zagrodowej	153	11.R – tereny rolnicze		-	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową narusza ustalenia Studium, w którym teren oznaczono jako tereny rolne. Plan dopuszcza, zgodnie ze Studium, realizację zabudowy zagrodowej pod

								warunkiem „posiadania przez inwestora odpowiednio minimum 10 ha gruntów rolnych lub leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna". Inne uregulowanie przedmiotowej materii w projekcie planu naruszałoby ustalenia Studium, dlatego uwagę należało odrzucić. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu, zgodnie ze Studium, dopuszcza „zabudowę towarzysząca obejmującą budynki gospodarcze związane ze specjalistyczną gospodarką rolną niewymagającą posiadania areału gruntów rolnych".
3.	05.03.2018		Dotyczy: wykreślenia z projektu planu oznaczenia 2ZN i przeznaczenie całości działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – zgodnie ze studium uwarunkowań.	242, 243, 244	2.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2.ZN - tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze	+	-	Uwagę uwzględniono w części. Przeznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie zgodnym ze Studium z wyłączeniem użytków leśnych, które są chronione na podstawie przepisów odrębnych.
4.	22.03.2018		Dotyczy: nieprzekształcania działek pod zabudowę.	158, 159, 160	5.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	+	-	Uwagi nie uwzględniono w części. Ustalone przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium, doprecyzowano granicę terenu przeznaczonego pod zabudowę i zmniejszono nieznacznie jego zakres na działce nr 158. Ustalenie innego przeznaczenia niż zostało określone w Studium naruszałoby przepisy prawa.
5.	27.03. 2018		Część I. Wprowadzenie zmian ustaleń projektu planu dla terenu 4.UT: 1. pkt3e – wysokość zabudowy z 9 m na 12 m, 2. pkt3f – wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych z 5 m na 8 m, 3. pkt3g – dachy budynków usług turystycznych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia 40-45^0, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe na: „dachy budynków usług turystycznych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o	Teren 4.UT	4.UT – tereny usług turystycznych	Część I 1.+ 2.+ 3.+		Część I Uwagi uwzględniono.

			kącie nachylenia 40-45^0, dopuszcza się lukarny oraz inną geometrię i kąt nachylenia dachu w sposób dopasowany do istniejących sąsiednich budynków”, 4. pkt3h – wykreślić dachy jedno- lub dwuspadowe dla budynków gospodarczych. Część II. Ponadto: 1. usunąć ustalenia przeznaczenia terenu pod 3.UT i zmienić na przeznaczenie 2.MNU, 2. usunąć drogę wewnętrzną 6.KDW, 3. dla terenów WS dopuścić budowę pomostów rekreacyjnych oraz rybackich, sportowych, 4. wprowadzić przeznaczenia UT dla części terenów leśnych 26.ZL i 27.ZL (strefa min. 8 m od styku z 4.UT).			4.+	Część II 1.- 2.- 3.- 4.-	Część II 1. Uwagi nie uwzględnia się. Proponowane ustalenie jest niezgodne ze Studium, w którym teren oznaczono symbolem B.5 – „obszary kontynuacji zabudowy obsługującej ruch turystyczny”. 2. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalony w projekcie planu przebieg drogi jest zgodny z obowiązującym planem, a sama droga stanowi element układu komunikacyjnego obsługującego znaczny obszar. 3. Uwagi nie uwzględnia się. Materię dotyczącą możliwości realizacji obiektów budowlanych i urządzeń wodnych na terenach wód reguluje ustawa „Prawo wodne”. Regulowanie tej samej materii w uchwale Rady Gminy, która jest przepisem niższego rzędu, byłoby naruszeniem zasad techniki prawodawczej i stanowiłoby istotne naruszenie prawa. Pomosty to w rozumieniu ustawy „Prawo wodne” urządzenia wodne, w związku z tym w tekście planu wprowadzono zapis „ urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego”. 4. Uwagi nie uwzględnia się. Tereny leśne są chronione na podstawie ustawy „O ochronie gruntów rolnych i leśnych”. Przeznaczenia zostały ustalone w projekcie zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i zgodnie ze Studium.

6.	09.04. 2018		Zmiana zapisów dla terenu 2.UT: - - dopuszczenie domków letniskowych - określenia zasad zabudowy dla domków: powierzchnia maks. rzutu 100m^2, maks. wysokość zabudowy 7,5 m (2 kondygnacje nadziemne), dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 40-45^0, dopuszcza się zadaszenie tarasu jako odgięcie głównej połaci dachu lub geometrii dachu nie ustala się, - zapis o nieustalaniu geometrii dachu wprowadzić również dla budynków usług turystycznych.	Teren 2.UT	2.UT - tereny usług turystycznych		-	Uwagi nie uwzględnia się. Wprowadzenie możliwości realizacji domków letniskowych (budynków rekreacji indywidualnej) jest niezgodne ze Studium, które dla przedmiotowego terenu ustala przeznaczenie jako „usługi”. Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 4 pkt 6) wymaga, aby w planach miejscowych ustalać geometrię dachu.
7.	11.04. 2018		Przeznaczenie całości działek pod MNU, usunięcie przeznaczenia ZN	225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233	1.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1.ZN – tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze	+	-	Uwzględnia się w części, w zakresie zgodnym ze Studium

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr IX/445/18

Rady Gminy Kościerzyna

z dnia 17 października 2018 r.

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 1997 roku 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 cieplną 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 roku 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 2009 r. 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.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr IX/445/2018 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 17 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Rybaki z wyłączeniem działek geodezyjnych numer: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 i 440/3 w gminie Kościerzyna, na podstawie **art. 15 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945).
Zgodnie z podjętą z uchwałą Nr V/69/15 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 30 czerwca 2015 r. przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Rybaki w gminie Kościerzyna z wyłączeniem działek geodezyjnych numer: 25/16, 30/1, 30/2, 424, 425, 426, 438, 439, 440/1, 440/2 i 440/3 przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Rybaki w gminie Kościerzyna. Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje część obrębu geodezyjnego Rybaki w gminie Kościerzyna, o powierzchni około 2083 ha.

Administracyjnie obszar objęty planem – obręb Rybaki - leży w gminie Kościerzyna, w powiecie kościerskim, w środkowej części województwa pomorskiego. Gmina Kościerzyna to gmina wiejska położona na terenie Szwajcarii Kaszubskiej, która uznawana jest za jeden z najpiękniejszych i najbardziej atrakcyjnych turystycznie regionów Polski.
W obrębie znajdują się wsie, osady i ośrodki turystyczno-wypoczynkowe: Rybaki, Garczyn, Szarlota, Wierzysko-Leśnictwo, Kościerzyna - Stare Nadleśnictwo. Wsią sołecką w obrębie jest Szarlota. W granicach obrębu znajduje się również część sołectwa Wieprznica: Garczyn.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną, umożliwi również uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia ich na cele budowlane w terenach wyznaczonych w Studium, a co za tym idzie przeznaczenie części terenów rolniczych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy usługowej, usług turystycznych, usług sportu i rekreacji, jak również pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (przy jednoczesnym usankcjonowaniu ustalonych w miejscowym planie terenów lasów). Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
   2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i urządzeń technicznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:
   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, w tym dróg;
   e) zakazu lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
   f) obowiązku oczyszczenia wód opadowych lub roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń,
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
   a) wprowadzenie zasad ochrony dla obiektów pozostających w gminnej ewidencji zabytków,
   b) wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Rybaki oraz zasad ochrony,
   c) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
   a) określenie zasad ochrony środowiska,
   b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tj. wymagania zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Gminy Kościerzyna, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
   a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
   b) możliwości składania wniosków i uwag do zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
   c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Kościerzyna rozważył interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Rybaki w gminie Kościerzyna, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, wpłynęło 19 wniosków od osób prywatnych.15 wniosków zostało uwzględnionych w całości, 2 wnioski zostały uwzględnione w części oraz 2 wnioski nie zostały uwzględnione z powodu niezgodności wnioskowanych przeznaczeń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 14 wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" oraz w zakresie zgodnym z zasadami techniki legislacyjnej.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.02.2018 r. do 22.03.2018 r. (pierwsze wyłożenie), w dniach od 09.08.2018 r. do 07.09.2018 r. (drugie wyłożenie). W trakcie każdego wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami: w dniu 27.02. 2018 r. w trakcie pierwszego wyłożenia, w dniu 22.08.2018 r. w trakcie drugiego wyłożenia. W terminach przewidzianych do składania uwag wpłynęły łącznie 9 uwag tj. 9 uwag podczas pierwszego wyłożenia i żadna uwaga podczas drugiego wyłożenia. 2 uwagi uwzględniono w całości, 4 uwagi uwzględniono w części oraz 3 uwagi zostały odrzucone w całości.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
   1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne uzupełniające istniejący układ drogowy;
   2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu;
   3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczonego dla terenów dróg publicznych m.in.: ścieżek rowerowych,
   4) na obszarze planu znajdują się tereny mieszkaniowe, zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej, usług sportu i rekreacji, usług turystycznych, tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, eksploatacji kruszywa naturalnego, zabudowy produkcyjnej - projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna zostało uchwalone uchwałą Nr X/396/14 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 listopada 2014 roku (wraz z późniejszymi zmianami). Projekt planu wyczerpuje wyznaczone w Studium zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny mieszkaniowe, zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej, usług sportu i rekreacji, usług turystycznych.

Zgodnie z uchwałą Nr X/184/12 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna jest aktualne pod względem ustaleń określających przyjętą i prowadzoną politykę przestrzennej gminy, w tym przede wszystkim dotyczącą zapewnienia możliwości rozwoju i poprawy warunków życia mieszkańców, ale wymaga aktualizacji pod względem formalno - prawnym, to jest dostosowania do obowiązujących regulacji prawnych, w tym przede wszystkim do zgodności z wymogami wynikającymi art.10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Rybaki w gminie Kościerzyna nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni po stronie wpływów. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu podatków od nieruchomości, podatków gruntowych i od budynków, wzrostu wartości nieruchomości. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.