DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 6 kwietnia 2020 r.

Poz. 1732

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 06.04.2020 18:46:53

UCHWAŁA NR II/160/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 26 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wieprznica w gminie Kościerzyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz.1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr III/391/18 z dnia 30 marca 2018 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wieprznica w gminie Kościerzyna oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna uchwalonego uchwałą Nr X/396/14 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 listopada 2014 r. wraz z późniejszymi zmianami Rada Gminy Kościerzyna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wieprznica w gminie Kościerzyna, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **830,81** ha.

§ 2. 1. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki od nr 1 do nr 2 do uchwały oraz rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki od nr 3 do nr 6 do uchwały wraz z wyrysem ze studium.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 7 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 8 do uchwały.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) granice administracyjne gminy;

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe: symbole cyfrowe zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia wg § 6;

6) granice obszarów i obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego;

7) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 4. W planie nie występują:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

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, 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) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający zasadniczą bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia części wejściowej, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.

10) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże dobudowane, schody, ganki, itp.,

11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie:

a) nie powoduje kolizji z funkcją mieszkaniową,

b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,

c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

d) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej przestrzeni;

12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nowych budynków, przy czym:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, za wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych od strony brzegów rzek, jezior i zbiorników wodnych;

b) nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;

c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i planowanych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu objętego inwestycją, do którego inwestor ma tytuł prawny;

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

15) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć stawkę służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**; tereny oznaczono symbolem **MN;**

2) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny oznaczono symbolem **MNU**;

3) **tereny zabudowy zagrodowej – siedliska rolnicze**; tereny oznaczono symbolem **RM**;

4) **tereny gospodarstw rybackich** - tereny obiektów produkcji hodowlanej, stawy rybne; tereny oznaczono symbolem **PR;**

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

6) **tereny zabudowy rekreacyjnej** – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; tereny oznaczono symbolem **ZR**;

7) **tereny eksploatacji kruszywa naturalnego**; tereny oznaczono symbolem **PG**;

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

9) **tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze**; tereny oznaczono symbolem **ZNR;**

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

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

12) **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, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni drogowych, tereny oznaczono symbolami:

a) tereny dróg klasy lokalnej – tereny oznaczono symbolem **KDL,**

b) tereny dróg klasy dojazdowej – tereny oznaczono symbolem **KDD,**

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

d) tereny przejść pieszych – tereny oznaczono symbolem **KX.**

2. W granicach planu ustala się lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: infrastruktury technicznej głównych sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci telekomunikacyjnych, sieci elektroenergetycznych i gazowych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

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 ZNR, na terenach lasów ZL, na terenach wód powierzchniowych WS, na terenach komunikacji;

2) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej ustala maksymalną wysokość 25 metrów;

3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze planu ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) istniejące budynki o funkcji zgodnej z planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do drogi; w przypadku rozbudowy budynków, dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym;

3) istniejące dojazdy na terenach R, ZL i ZNR uznaje się za zgodne z planem;

4) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z planem;

5) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

§ 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, U – 1500 m^2,

c) dla pozostałych terenów – nie określa się;

2) minimalna szerokość frontu działki – 6 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60^o do 120^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 w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem;

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

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w całym obszarze wprowadza się obowiązek:

a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy;

b) gromadzenia, magazynowania i zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;

d) ograniczenia makroniwelacji terenu do niezbędnych dla posadowienia budynku oraz realizacji elementów infrastruktury technicznej i dróg, za wyjątkiem terenów 1.PG, 2.PG, 3.PG, 4.PG, 5.PG i 6.PG;

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

3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem terenów 1.PG, 2.PG, 3.PG, 4.PG, 5.PG i 6.PG i inwestycji celu publicznego.

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

1) na terenie planu znajdują się obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu:

a) Wieprznica - młyn wodny z 4 ćw. XIXw., działka nr 12/1;

b) Fingrowa Huta – kapliczka Jereczków, działka nr 95;

c) Owśnice 1 – dom w zagrodzie z 1927 r., działka nr 188;

d) Owśnice – pomnik tzw. kamień diabelski z krzyżem, działka nr 184;

2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązuje:

a) ochrona w zakresie historycznej bryły budynku, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (tj. artykulacji pionowej i poziomej oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), historycznego detalu architektonicznego (w tym także wielkości, kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki; dopuszcza się okna połaciowe; zakaz stosowania ocieplenia zewnętrznego w przypadku budynków o licu historycznie ceglanym;

b) ochrona kapliczki przydrożnej pozostającej w gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w pkt 1 lit. b, oznaczonej na rysunku planu, obejmująca historyczną bryłę, historyczną formę architektoniczną, historyczny detal architektoniczny, historyczny materiał budowlany oraz historyczną kolorystykę; obowiązuje ochrona lokalizacji;

c) obowiązuje ochrona lokalizacji pomnika, o którym mowa pkt 1 lit. d;

d) procesy budowlane dotyczące elementów podlegających ochronie, o których mowa w lit. a, b i c należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej układów zespołów ruralistycznych młyna wodnego oraz przysiółków Owśnice i Fingrowa Huta, 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;

b) w obrębie zabudowy zagrodowej obowiązuje wymóg zachowania i kontynuacji specyfiki miejscowego i tradycyjnego budownictwa kaszubskiego; skupianie budynków w zespoły zagrodowe dwubudynkowe lub wielobudynkowe (dom mieszkalny + budynki gospodarcze);

c) budynek główny (mieszkalny) sytuować wzdłuż drogi lub w głębi działki kalenicowo lub szczytowo (równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi) a zabudowania inwentarskie i gospodarcze sytuować wokół podwórza kalenicowo lub szczytowo (równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi); dopuszcza się zabudowę wzdłuż granic nieruchomości;

d) w nowej zabudowie obowiązuje stosowanie form architektonicznych wynikających z kaszubskiej tradycji budowlanej;

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) ustala się ochronę zagród o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczonych na planu:

a) ochronie podlegają historyczne elementy zainwestowania, w tym historyczne układy zagród w niwie siedliskowej, historyczne i tradycyjne formy zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, historyczny i tradycyjny sposób zagospodarowania i układ zabudowy w zagrodach, w tym ogrodzenia i nawierzchnie dróg;

b) w obrębie zabudowy zagrodowej obowiązuje wymóg zachowania i kontynuacji specyfiki miejscowego i tradycyjnego budownictwa kaszubskiego, w nowej zabudowie obowiązuje stosowanie form architektonicznych wynikających z kaszubskiej tradycji budowlanej; skupianie budynków w zespoły zagrodowe wielobudynkowe z niezabudowanym podwórzem;

6) w planie wskazano granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków; prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

7) w planie wskazano granice stref ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków: nr stanowiska w ewidencji 25 Owśnice - rodzaj osada (wpis do rejestru zabytków Dec. 371/A z dnia 29.04.1982 r.), nr stanowiska w ewidencji 27 Owśnice - rodzaj osada (wpis do rejestru zabytków Dec. 372/A z dnia 27.04.1982 r.); zagospodarowanie terenu oraz badania archeologiczne w obrębie stanowiska należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; obowiązuje zakaz zabudowy i trwałego zainwestowania; dopuszcza się kontynuację dotychczas prowadzonej działalności rolniczej; w przypadku niezbędnych prac ziemnych obowiązuje wymóg wykonania badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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 Rynna Dłużnicy PLH220081,

   b) pomniki przyrody;

2) w planie wskazano obiekty w gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków - obowiązują przepisy odrębne;

3) w planie wskazano udokumentowane złoża surowców naturalnych;

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

5) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU, zabudowę rekreacyjną ZR (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe), zabudowę zagrodową RM – 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.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi lokalne, dojazdowe oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami:

   a) KDL –drogi klasy lokalnej,

   b) KDD –drogi klasy dojazdowej,

   c) KDW – drogi wewnętrzne;

2) w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:

   a) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na mieszkanie;

   b) budynki rekreacji indywidualnej: 2 miejsca na budynek,

   c) budynki usług turystycznych – 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,

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

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

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

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

5) wyliczoną ilość miejsc należy 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 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 wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;

3) gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;

4) ogrzewanie - z sieci cieplnej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki); dopuszcza się odnawialne źródła energii;

5) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia do sieci;

6) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

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

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, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;

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

e) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

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

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

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

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

k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) na terenach 4.MN, 8.MN znajdują się zagrody o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

c) na terenach 4.MN, 6.MN, 8.MN znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

d) część terenu 1.MN i teren 2.MN leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego młyna wodnego oraz tereny 6.MN, 7.MN, 8.MN 9.MN leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego przysiółka Owśnice - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

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

1) oznaczenia terenów: **1.MNU, 2.MNU;**

2) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca 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 35 m^2; dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; istniejące obiekty uznaje się za zgodne z planem z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,75, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,5;

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

m) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

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

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

g) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych lub usługowych, jedno- lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20^{o} do 45^{o},

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

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

j) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

k) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) na terenie 1.MNU znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

c) teren 2.MNU leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego młyna wodnego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDW lub dróg położonych poza granicami planu, lub od dojazdów;

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

8) stawka procentowa: 30%.

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

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

2) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa - obejmująca siedlisko rolnicze, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych; w granicach istniejącego siedliska dopuszcza się jego rozbudowę o dwa nowe budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze lub inwentarskie;

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, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;

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

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

f) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich - maksymalnie 12 m - do 2 kondygnacji nadziemnych;

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

h) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny;

i) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20^{o} do 45^{o},

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

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

l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) na terenach 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM znajdują się zagrody o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

c) na terenie 2.RM i 8.RM znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

d) na terenie 1.RM i 6.RM znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

e) na terenie 1.RM znajdują się drzewa o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza;

f) tereny 1.RM, 2.RM leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego przysiółka Fingrowa Huta - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

g) fragment terenu 7.RM leży w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji archeologicznych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 6;

h) fragment terenu 7.RM leży w granicach stref ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 7, w tym zakaz zabudowy i trwałego zainwestowania;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

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

1) oznaczenie: **1.PR;**

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

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, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;

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

n) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,0 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

e) wysokość budynków gospodarczych i gospodarskich - maksymalnie 4 m;

f) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 18^{o} do 20^{o} na ściance kolankowej o wysokości od 0,9 m do 1,8 m; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

g) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny;

h) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20^{o} do 45^{o},

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

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

k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) część terenu leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego młyna wodnego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg 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 %, na terenie 3.ZR maksymalnie 20%;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,45, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,3; na terenie 3.ZR maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %;

o) wysokość zabudowy - maksymalnie 8,0 m, na terenie 3.ZR maksymalnie 9,0 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

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

f) dachy budynków rekreacji indywidualnej dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^{o} do 45^{o}; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

g) 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 od 20^{o} do 45^{o},

h) rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny,

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

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

k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

b) na terenie 3.ZR znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

c) część terenu 1.ZR leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego młyna wodnego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg 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 150 m^2; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże; na terenie 2.U dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz obiektów służących turystyce wodnej;

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 1,2, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,8;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;

e) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne;

f) dachy budynków usługowych płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30^o do 45^o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

g) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usługowych jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20^o do 45^o,

h) 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) teren 1.U leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego młyna wodnego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

b) na terenie 1.U znajduje się budynek młyna pozostający w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

c) 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 KDW lub dojazdów;

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

8) stawka procentowa: 30%.

7. **Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego;**

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

2) przeznaczenie terenu – tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego; dopuszcza się lokalizację nietrwale związanych z gruntem obiektów socjalnych i gospodarczych o wysokości do 5 m (wiaty, barakowozy, obiekty kontenerowe, sanitariaty itp.);

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny leżą w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;

b) rekultywacja terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) fragmenty terenów 4.PG, 5.PG leżą w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji archeologicznych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 6;

d) fragment terenu 6.PG leży w granicach stref ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 7, w tym zakaz zabudowy i trwałego zainwestowania;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDW lub dojazdów z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych;

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

8) stawka procentowa: 30%.

8. **Tereny rolnicze;**

1) oznaczenie terenów: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R, 20.R, 21.R, 22.R, 23.R, 24.R, 25.R, 25.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 w ramach siedliska rolniczego budynki mieszkalne, gospodarcze i gospodarskie oraz budowle rolnicze 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) w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy 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) w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy na terenie 2.R na działce nr 17/7, na terenie 21.R - zabudowa towarzysząca obejmująca jeden na działce budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 35m^2 powiązany ze specjalistyczną gospodarką rolną niewymagającą posiadania areału gruntów rolnych;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %;

f) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;

g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %;

h) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

i) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich - maksymalnie 10,5 m - do 2 kondygnacji nadziemnych;

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

k) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny;

l) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych, dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20^o do 45^o,

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

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

o) dopuszcza się dojazdy i drogi polne;

p) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

q) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) fragmenty terenów 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 23.R leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego młyna wodnego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

b) fragmenty terenu 10.R leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego przysiółka Fingrowa Huta - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

c) fragmenty terenów 10.R, 13.R, 14.R, 16.R, 17.R, 20.R leżą w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji archeologicznych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 6;

d) fragmenty terenów 14.R, 20.R leżą w granicach stref ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 7, w tym zakaz zabudowy i trwałego zainwestowania;

e) na terenie 13.R znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

f) na terenie 13.R znajduje się pomnik przyrody - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

g) fragmenty terenów 16.R, 20.R, 25.R leżą w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się;

7) stawka procentowa: 0,01%.

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

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

2) przeznaczenie terenu – łąki, zieleń naturalna i tereny rolnicze;

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

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

5) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy;

6) stawka procentowa: 0,01%.

10. **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**;

2) przeznaczenie terenu – tereny lasów;

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

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

5) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy;

6) stawka procentowa: 0,01%.

11. **Tereny wód powierzchniowych**

1) oznaczenie terenów: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS;**

2) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych - tereny powierzchniowych wód płynących lub stojących;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz obiektów związanych z realizacją dopuszczanych w planie miejsc służących turystyce wodnej lub gospodarce rybackiej,

c) warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w pkt a i b jest zachowanie swobodnego przepływu wód oraz zakaz działań mogących zaburzyć ciągłość przepływu i spowodować wzrost zagrożenia powodziowego;

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

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

6) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się,

7) stawka procentowa: 0,01%.

12. **Drogi klasy lokalnej;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDL**;

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy lokalnej:

a) droga KDL - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych oraz 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: nie dotyczy;

6) stawka procentowa: 0,01%.

13. **Drogi klasy dojazdowej;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDD**;

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy dojazdowej;

a) droga KDD - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych oraz 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: nie dotyczy;

6) stawka procentowa: 0,01%.

14. **Drogi wewnętrzne;**

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

2) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: fragmenty terenu 13.KDW leżą w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji archeologicznych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 6;

6) stawka procentowa: 0,01%.

15. **Przejścia piesze;**

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

2) przeznaczenie terenu: przejście piesze;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

6) stawka procentowa: 0,01%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna.

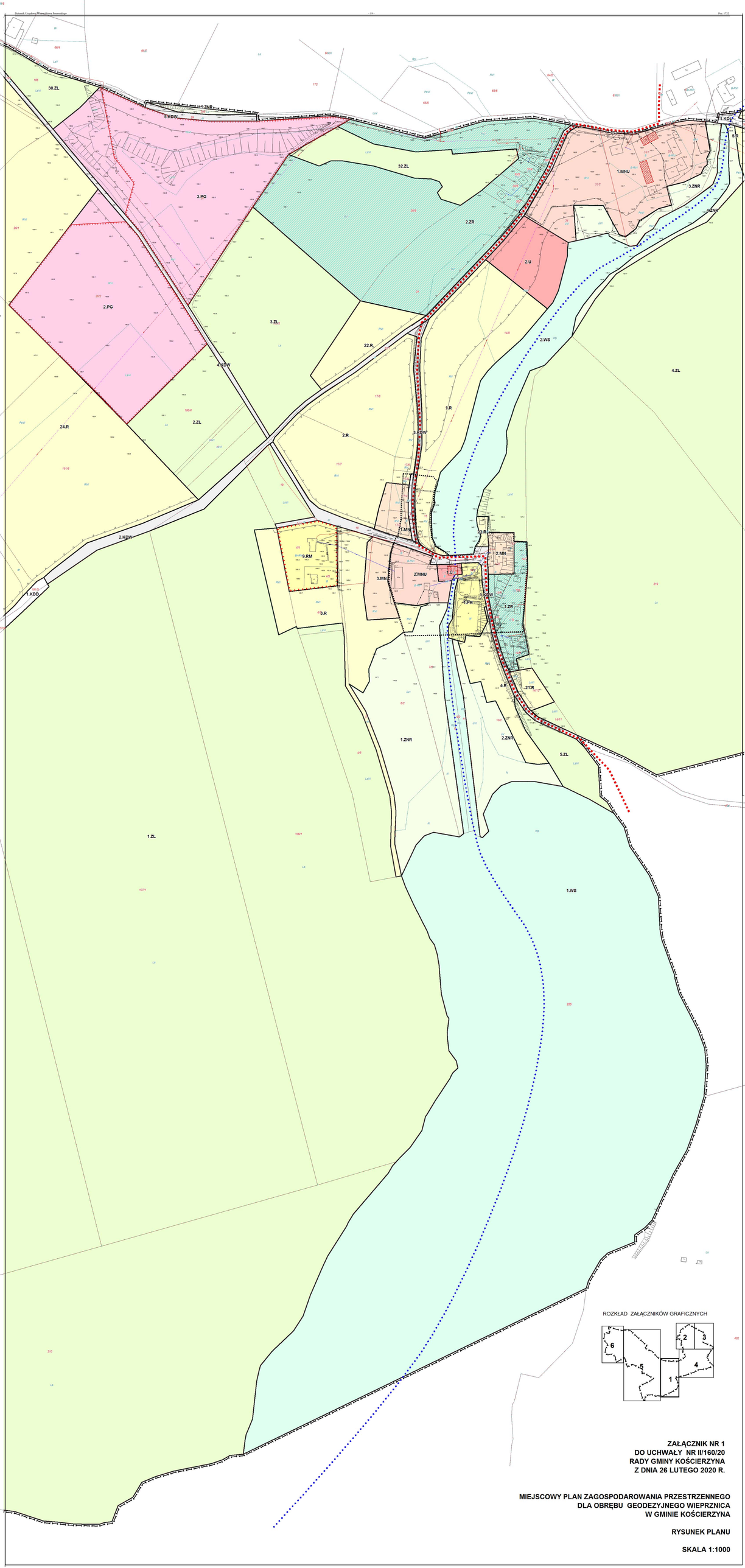
§ 20. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kościerzynie.

§ 21. Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Wieprznica, uchwalony uchwałą nr VII/346/06 z dnia 15 września 2006 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 4 z dnia 15 lutego 2007 r. Poz.589), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki Nr 14/9 na terenie wsi Wieprznica, uchwalony uchwałą nr IV/224/02 z dnia 24 czerwca 2002 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 31 z dnia 3 marca 2003 r. Poz. 364), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Wieprznica, nr ewid. działek część - 138/2, 139, 140, 142/2, 148, 166, 226, uchwalony uchwałą nr XIII/304/13 z dnia 13 grudnia 2013 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. z dnia 23 stycznia 2014 r. Poz. 258).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Bober



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR II/160/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 26 LUTEGO 2020 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO WIEPRZNICA
W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

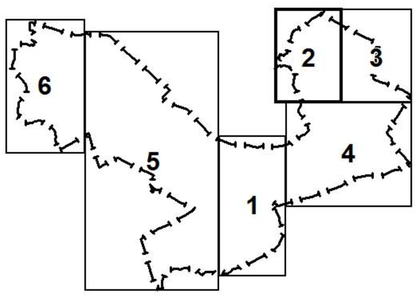
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO WIEPRZNICA W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR II/160/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 26 LUTEGO 2020 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

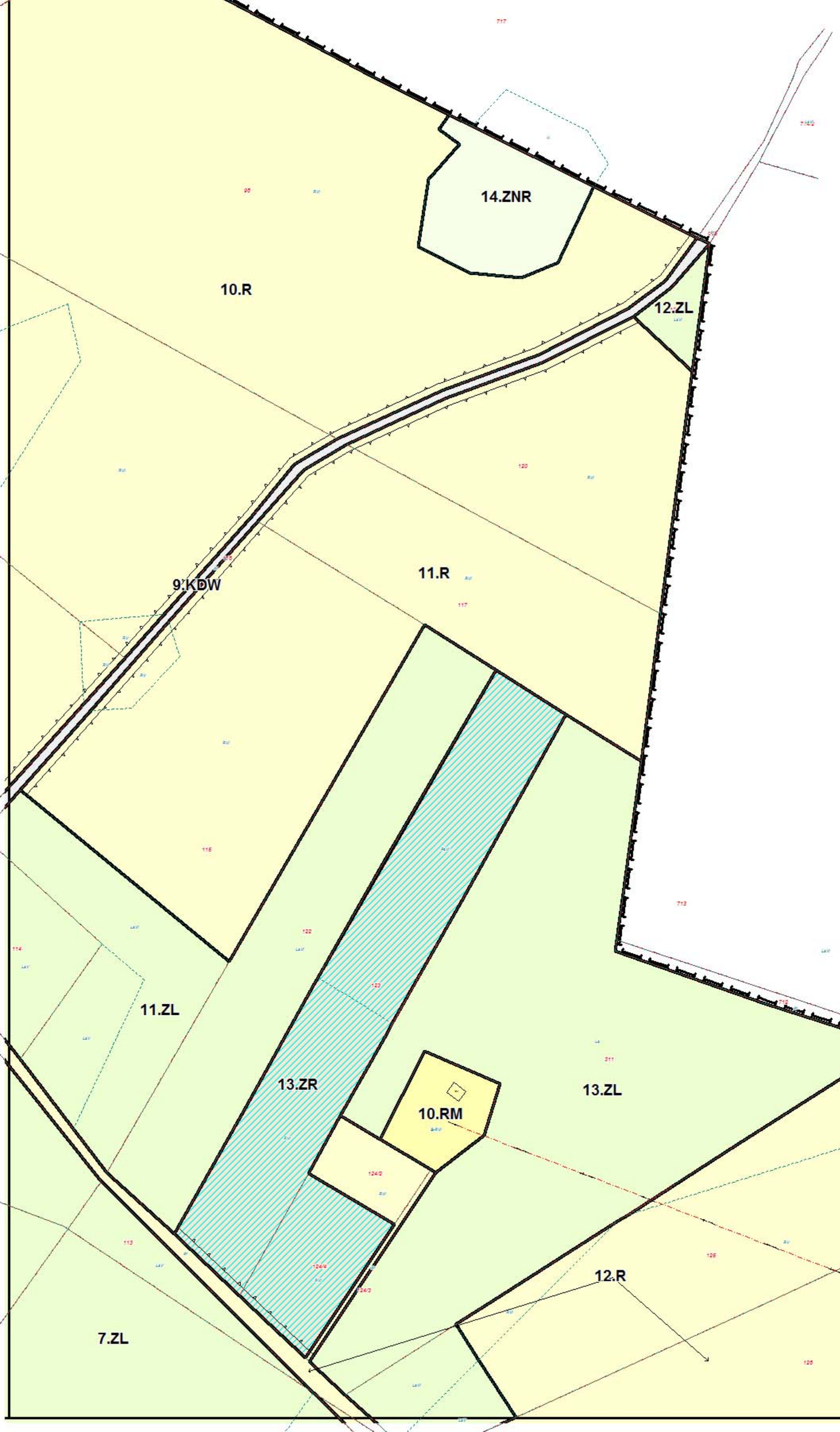


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO WIEPRZNICA W GMINIE KOŚCIERZYNA

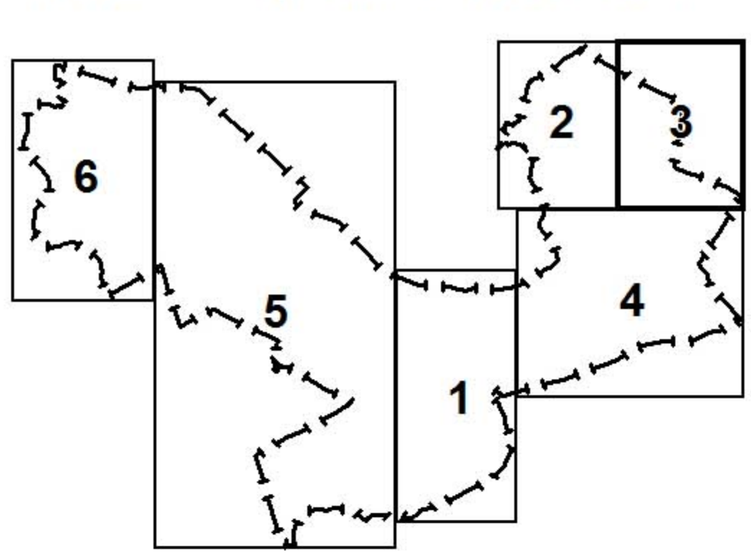
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR II/160/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 26 LUTEGO 2020 R.

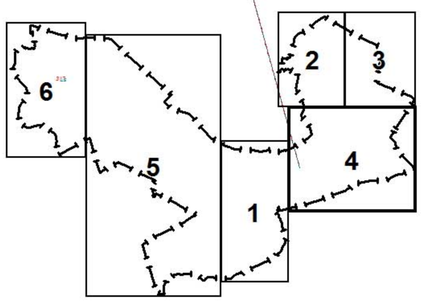


ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



7.R
8.ZL
12.R
14.ZL
15.ZL
7.ZL
6.R
3.ZR
8.KDW
7.KDW
6.KDW
5.ZNR
5.R
4.ZNR
1.KDL
4.ZL

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR II/160/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 26 LUTEGO 2020 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO WIEPRZNICA
W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

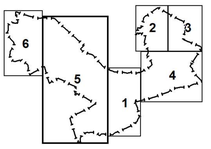
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO WIEPRZNICA
W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR II/160/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 26 LUTEGO 2020 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



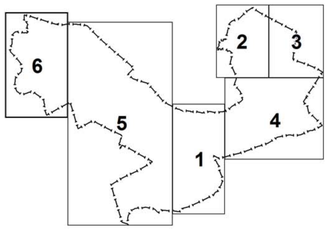
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO WIEPRZNICA W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR II/160/20 RADY GMINY KOŚCIERZYNA Z DNIA 26 LUTEGO 2020 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- PR – TERENY GOSPODARSTW RYBACKICH
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZR – TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- PG – TERENY EKSPLOATACJI KRUSZYWA NATURALNEGO
- R – TERENY ROLNICZE
- ZNR – TERENY ŁĄK, ZIELENI NATURALNEJ I TERENY ROLNICZE
- ZL – TERENY LASÓW
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDL – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD – TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX – TERENY PUBLICZNYCH PRZEJŚĆ PIESZYCH

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁÓW RURALISTYCH:
- MŁYNA WODNEGO,
- PRZYSIÓŁKÓW OWŚNICE I FINGROWA HUTA

ZAGRODY O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

DRZEWA O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

GRANICA OBSZARU SIEDLISKOWEGO NATURA 2000 "RYNNA DŁUŻNICY" PLH220081

POMNIKI PRZYRODY

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW MINERALNYCH KRUSZYW NATURALNYCH

POZOSTAŁE OZNACZENIA I INFORMACJE

TURYSTYCZNY SZLAK KASZUBSKI

SZLAKI KAJAKOWE

BUDYNKI WSPÓŁCZESNE O TRADYCYJNEJ FORMIE WSPÓŁTWORZĄCE ZESPOŁY ZAGRODOWE

wprowadzone zmiany studium będące wynikiem realizacji uchwał nr II/33/16 i II/139/16 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 03 marca 2016r

0. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica administracyjna gminy
- granica opracowania zmiany Studium
- granica obrębów geodezyjnych
- GRZYBOWO – nazwy miejscowości
- obszary wyłączone z obszaru opracowania Studium, obszary objęte zmianą Studium - obowiązują ustalenia zmiany Studium zgodnie z Uchwałą Nr III/239/15 Rady Gminy Kościerzyna z 23 marca 2015 r.
- granica zmian studium
- granica zmian studium
- tereny rolne z istniejącą zabudową zagrodową
- lasy
- wody

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

OBSZARY ZDECYDOWANEGO PRZEZNACZENIE TERENÓW WG. OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH (stan na luty 2012r) - FUNKCJA WIODĄCA

- tereny zabudowy mieszkaniowej (w przewadze jednorodzinnej)
- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- tereny zabudowy zagrodowej wyodrębnione liniami rozgraniczającymi
- tereny zabudowy rekreacyjnej i pensjonatowej / turystycznej
- tereny zabudowy usługowej - w tym usług turystyki
- tereny usług sportu i rekreacji/ w tym z obiektami obsługi turystyki
- tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej i produkcyjnej
- tereny zieleni urządzonej, w tym tereny cmentarzy
- tereny eksploatacji kruszywa naturalnego

TEREN ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I ZAINWESTOWANIA WSI KORNE (przewaga zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami)

OBSZAR LĄDOWISKA "KORNE" WG EWIDENCJI LĄDOWISK

PG – OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW, PROJEKTOWANE W STUDIUM W TYM:

TERENY ROZWOJOWE GMINY

- granice obszarów możliwego, docelowego zainwestowania zabudowy wsi
- granice obszarów możliwego docelowego zainwestowania turystycznego i rekreacyjnego
- tereny zwartej zabudowy wsi zgodnie z przepisami odrębnymi dla obszarów chronionych przyrodniczo

PRZEZNACZENIE TERENÓW - FUNKCJE WIODĄCE

- obszary kontynuacji form i funkcji istniejącej zabudowy sąsiedniej
- nowe tereny rozwojowe z przeznaczeniem na: (obszary dotychczas nieprzeznaczone pod inwestycje lub zmiana funkcji w stosunku do obowiązujących planów),
- MZ – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- U – zabudowę usługową
- MU – zabudowę mieszkaniowo - usługową
- UP – zabudowę usługowo - produkcyjną
- U1 – *teren zabudowy usługowej z zakresu usług społecznych, ochrony zdrowia, obsługi turystyki i rekreacji - obiekty typu dom seniora, obiekty wypoczynku i zakwaterowania dzieci i młodzieży itp., tereny kąpielisk i przystani wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz obiektami małej architektury*
- U2 – *teren zabudowy usługowej z zakresu usług handlu i rzemiosła oraz ochrony zdrowia - zabudowa usługowo - handlowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną*
- ZR – nowe tereny rozwojowe z przeznaczeniem pod zabudowę turystyczną i rekreacyjną
- nowe tereny rozwojowe o charakterze publicznym, w tym:
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- KS – tereny otwarte sportowo - rekreacyjne
- zmiany zagospodarowania planowane przez gminę jako zadania własne lub inwestycje publiczno - prywatne
- miejsca obsługi turystyki wodnej z polami namiotowymi

OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ PRODUKUJĄCYCH ENERGIĘ ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100KV

- EW – obszary predysponowane do lokalizowania elektrowni wiatrowych wraz z obszarem ich oddziaływania,
- w tym potencjalnie dyskusyjne wobec ochrony dziedzictwa kulturowego
- ES – obszary predysponowane do lokalizacji siłowni fotowoltaicznych
- orientacyjna lokalizacja gminnej biogazowni
- obszary potencjalnych badań w kierunku lokalizacji elektrowni wiatrowych

INNE OBSZARY

- obszary prowadzonych poszukiwań i rozpoznania złóż kruszywa naturalnego
- obszary złóż kruszywa naturalnego nieprzeznaczone do eksploatacji

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

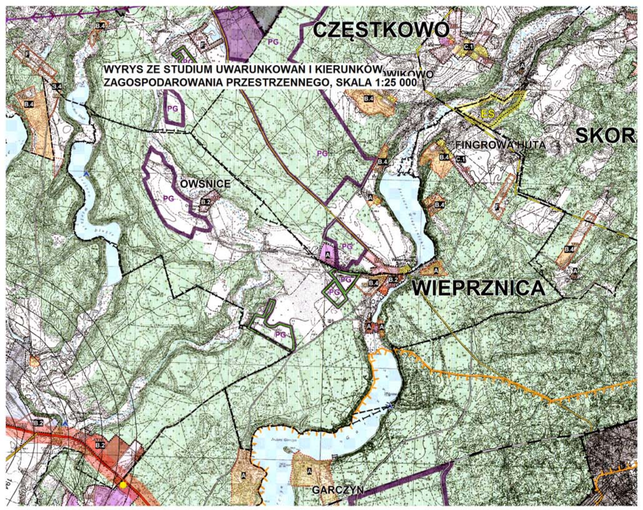
PODZIAŁ TERENÓW DLA POTRZEB USTALENIA KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW

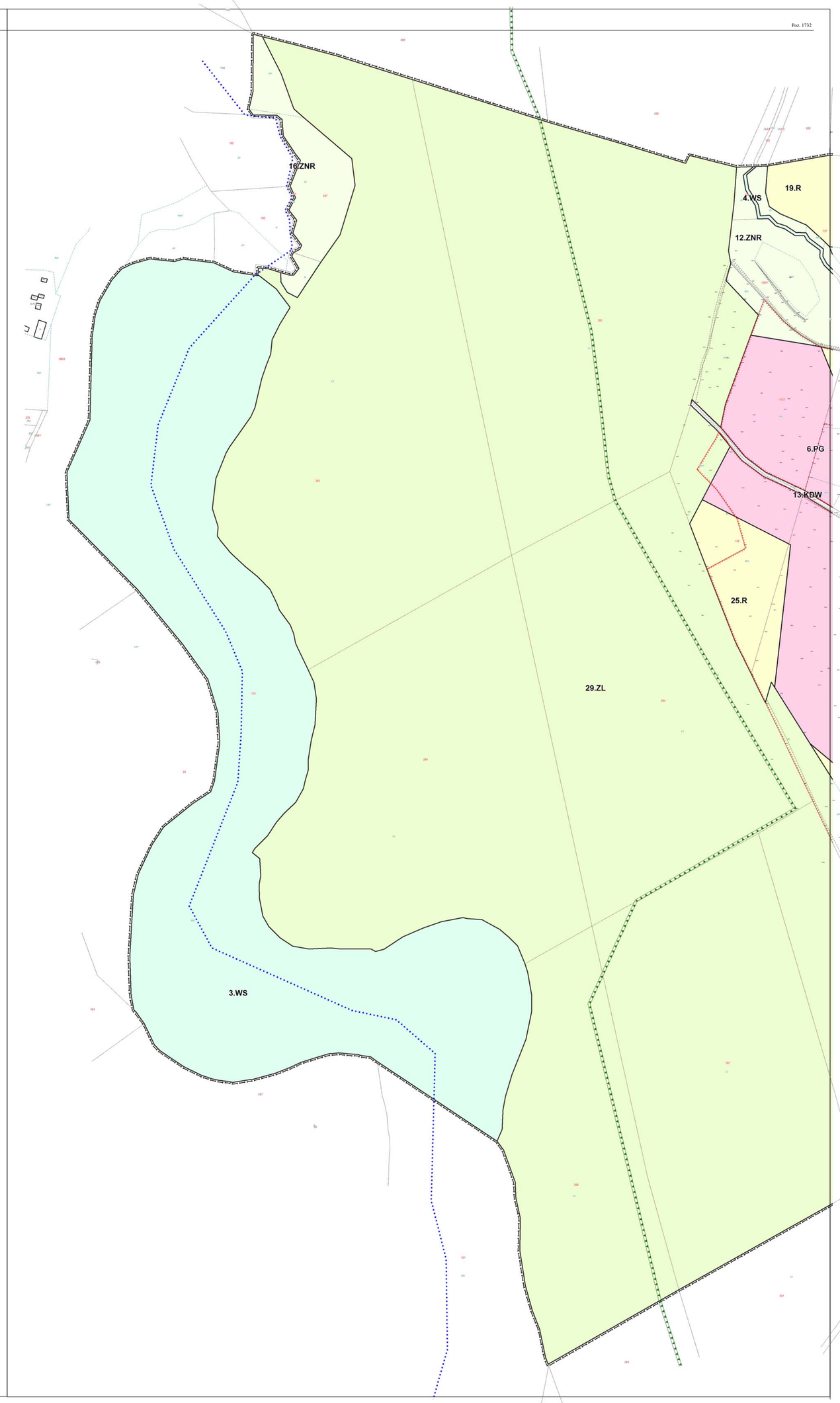
- A – obszary bez szczególnych predyspozycji rozwojowych
- B – obszary kontynuacji istniejących funkcji i form zabudowy
  - B1 – obszary kontynuacji zabudowy zagrodowej
  - B2 – obszary kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
  - B3 – obszary kontynuacji zabudowy usługowo - produkcyjnej
  - B4 – obszary kontynuacji zabudowy rekreacyjnej i letniskowej
  - B5 – obszary kontynuacji zabudowy obsługującej ruch turystyczny
- C – typowe obszary wiejskie predysponowane do przekształceń:
  - C1 – w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług towarzyszących
  - C2 – w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług towarzyszących oraz w kierunku rozwoju rekreacji indywidualnej
  - C3 – w kierunku zabudowy letniskowej i rekreacji szczególnie indywidualnej
- D – obszary wielofunkcyjne predysponowane do przekształceń:
  - D1 – w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowo - usługowej
  - D2 – w kierunku rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej o szczególności istniejącej usługowej, usługowo - produkcyjnej i mieszkaniowo - usługowej
- E – obszary zabudowy produkcyjnej predysponowane do przekształceń:
  - E1 – w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - E2 – w kierunku rozwoju zabudowy usługowo-produkcyjnej z możliwością lokalizacji mieszkań/funkcji mieszkaniowych dla właścicieli
- F – obszary wprowadzenia nowego przeznaczenia terenu

tereny przeznaczone dla lokalizacji funkcji publicznych ważnych dla jakości życia mieszkańców

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

- obszary ciągów ekologicznych narażone na nadmierną ekspansję zabudowy wsi i użytkowania rekreacyjnego - zakaz zabudowy
- obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych w tym: obszary chronionego krajobrazu(a) oraz parków krajobrazowych (b), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i lokalizacji zabudowy w pasie 100m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią w ujęciu formalno-prawnym - zasięg obszarów zalewowych wodą powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia) - zakaz zabudowy
- zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat na podstawie map zagrożenia zamieszczonych na Hydroportalu KZGW dnia 22.12.2013r.
- strefa ograniczenia wysokości zabudowy w związku z lądowiskiem "Korne" oraz lądowiskiem helikopterów na dachu szpitala w mieście Kościerzyna - maksymalna wysokość budynków i budowli w zasięgu podejścia niższa o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające
- zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
- perspektywiczan zasięg strefy ochrony uzdrowiskowej - przebieg orientacyjny
- projektowana obwodnica Kościerzyna - drogi krajowej nr 20
- proponowane, wariantowe obejście w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214
- obszar uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych DK 20 oraz projektowanej w jej przebiegu obwodnicy miasta Kościerzyna
- obszar uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych DW 214 oraz projektowanego w jej przebiegu obejścia DW 214
- EW – obszary predysponowane do lokalizowania elektrowni wiatrowych wraz z obszarem ich oddziaływania - zakaz zabudowy o funkcji mieszkaniowej
- ES – obszary predysponowane do lokalizacji siłowni fotowoltaicznych - zakaz zabudowy





Załącznik Nr 7 do uchwały Nr II/160/20
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 26 lutego 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
w dniach **od.18.11.2019r. do 16.12.2019r.**
projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wieprznica w gminie Kościerzyna**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościerzyna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*11*
1.	18.12.2019		Wydzielenie w granicach działki od strony południowej, o szerokości 50m obszaru przeznaczonego jako obszar rekreacji indywidualnej.	40	8.ZL – tereny lasów		-	Uwagi nie uwzględnia się. Przedmiotowa działka stanowi zadrzewiony użytek leśny "Ls" i jest chroniona na mocy ustawy „O ochronie gruntów rolnych i leśnych".

2.	30.12.2019		1. Zmiana powierzchni biologicznie czynnej na min. 35% 2. Zmiana kwalifikacji z zabudowy rekreacyjnej na mieszkaniową.	37/3	3.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej		1.- 2.-	1.Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana projektu narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna, które ustala minimalną powierzchnie biologicznie czynna na poziomie 50%. 2.Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana projektu narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna, które przewiduje w tym rejonie zabudowę letniskową zgodnie z obowiązującym obecnie planem.
3.	02.01.2020		1. Zmiana powierzchni biologicznie czynnej na min. 35% 2. Zmiana kwalifikacji z zabudowy rekreacyjnej na mieszkaniową.	37/5	3.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojące		1.- 2.-	1.Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana projektu narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna, które ustala minimalną powierzchnie biologicznie czynna na poziomie 50%. 2.Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana projektu narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna, które przewiduje w tym rejonie zabudowę letniskową zgodnie z obowiązującym obecnie planem.

4.	09.01.2020		Wprowadzenie zapisu na działce 17/7 w części pozostałej o funkcji R: - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, które nie wymagają posiadania areału gruntów rolnych np. pasieka lub hodowla egzotycznych ptaków o pow. zabudowy do 50 m^2.	17/7	2.R - tereny rolnicze, na terenach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się zabudowę zagrodową obejmującą w ramach siedliska rolniczego budynki mieszkalne, gospodarcze i gospodarskie oraz budowle rolnicze 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		+/-	W części uwzględnia się – dopuszcza się na działce realizację zabudowy towarzyszącej, obejmującej 1 budynek gospodarczy o powierzchni do 35m^2, związanej ze specjalistyczną gospodarką rolną niewymagającą posiadania areału gruntów rolnych gospodarczego.
5.	10.01.2020		Wniosek o dopuszczenie do zachowania istniejącej zabudowy dla potrzeb prowadzenia specjalistycznej działalności rolniczej.	14/12	4.ZL – tereny lasów 21.R - tereny rolnicze, na terenach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się zabudowę zagrodową obejmującą w ramach siedliska rolniczego budynki mieszkalne, gospodarcze i gospodarskie oraz budowle rolnicze 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		-	Uwagi nie uwzględnia się. Regulowanie materii zwiazanej ze sposobem użytkowania budynków nie należy do właściwości Rady Gminy.

6.	10.01.2020		Przeznaczenie działki pod eksploatację kruszywa (PG).	26/1	24.R - tereny rolnicze		-	Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana projektu narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna.
7.	10.01.2020		1. Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy rekreacyjnej na mieszkaniową jednorodzinną. 2. Zmiana proponowanej powierzchni biologicznie czynnej na min. 35%. 3. Zmiana proponowanej wysokości zabudowy na 10m.	37/6	3.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej	3.+/-	1.- 2.- 3.+/-	1.Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana projektu narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna, które przewiduje w tym rejonie zabudowę letniskową zgodnie z obowiązującym obecnie planem. 2.Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana projektu narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna, które ustala minimalną powierzchnie biologicznie czynna na poziomie 50%. 3.Uwagę uwzględnia się w części. Zmienia sie maksymalną wysokość zabudowy z 8m na 9 m.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr II/160/20
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 26 lutego 2020 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 r. 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, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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. 5. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 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 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 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 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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.