DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 14 października 2020 r.

Poz. 4212

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 14.10.2020 18:40:09

UCHWAŁA NR IX/204/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 11 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą **Nr III/388/18** z dnia 30 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego **Sarnowy** w gminie Kościerzyna zmienioną uchwałą Nr X/129/19 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 22 listopada 2019 r. oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna uchwalonego uchwałą Nr X/396/14 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 listopada 2014 r. wraz z późniejszymi zmianami Rada Gminy Kościerzyna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego **Sarnowy** w gminie Kościerzyna, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **506,93 ha**.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 4 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 5 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. 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 obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

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

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

10) **głównej bryle 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.,

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. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

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

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

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

4) **tereny zabudowy produkcyjno-usługowej**; tereny oznaczono na rysunku symbolem **PU;**

5) **tereny usług sportu i rekreacji** – tereny lokalizacji urządzeń i obiektów sportowych oraz służących rekreacji; tereny oznaczono symbolem **US**;

6) **tereny rolnicze -** tereny oznaczono symbolem **R**;

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

8) **tereny lasów** - tereny oznaczono symbolem **ZL;**

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

10) **tereny kolejowe – tereny zamknięte;** tereny oznaczono symbolem **KK**;

11) **tereny obsługi komunikacji samochodowej**; tereny oznaczono symbolem **KS**;

12) **tereny pasów technicznych**; tereny oznaczono symbolem **KT**;

13) **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 głównej – tereny oznaczono symbolem **KDG**,

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

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

d) tereny dróg wewnętrznych – tereny oznaczono symbolem **KDW.**

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 technicznych i komunikacyjnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) 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 nieprzekraczalne linie zabudowy oraz 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 dróg KDG, KDL, KDD, KDW lub od wód WS; 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 ustaleniami planu;

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

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

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania: dopuszcza się użytkowanie rolnicze istniejących terenów rolniczych do czasu zagospodarowania terenów na funkcje ustalone w planie.

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów MNU – 1000 m^2,

b) dla terenów PU – 2000 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 50^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 pasów drogowych;

4. dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w kartach terenów;

5. minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki;

6. szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych w kartach terenów dotyczą nowych wydzieleń;

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

8. podziały na terenach rolniczych R, na terenach zabudowy zagrodowej RM, na terenach łąk, zieleni naturalnej i terenach rolniczych ZNR, na terenach lasów ZL, na terenach wód powierzchniowych WS należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w obszarze objętym planem ustala się obowiązek:

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

b) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, 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;

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;

4) procesy budowlane prowadzone na obszarach Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie PLH220034 i Bory Tucholskie PLB220009 należy prowadzić z uwzględnieniem działań niezbędnych dla ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) Sarnowy 14, działka nr 200/3, szkoła (po 1930 r.), ob. dom wielorodzinny, forma ochrony WEZ,

b) Sarnowy 21, działka nr 258, nastawnia kolejowa, ob. dom jednorodzinny,

c) Sarnowy 21, działka nr 281, kolejowy budynek mieszkalny, ob. dom wielorodzinny,

d) Sarnowy 21, działka nr 281, kolejowy budynek gospodarczy;

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

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) ochronie podlegają historyczne elementy zainwestowania, w tym: historyczny układ komunikacyjny, historyczne układy zagród w niwie siedliskowej, historyczne i tradycyjne formy zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, historyczny i tradycyjny sposób zagospodarowania i układ zabudowy w zagrodach, w tym nawierzchnie dróg oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym;

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 + wielofunkcyjny budynek gospodarczy lub dom mieszkalny + wielofunkcyjne budynki gospodarcze);

c) odpowiednio do istniejącej zabudowy zagrodowej 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; jako materiały elewacyjne należy stosować naturalne materiały budowlane (drewno, cegła, tynk, kamień); kolorystyka powinna wynikać ze stosowania naturalnych materiałów budowlanych (wapno, piasek, cegła, drewno); kolor pokrycia dachowego ceglasty, brązowy lub grafitowy;

4) ustala się strefę ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Sarnowy, zgodnie z rysunkiem planu; ochronie podlega przedpole widokowe z drogi oraz otoczenie wsi, w tym rozłogi pól wokół zwartego obszaru zabudowy wsi, historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym; kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu; w terenach rolniczych lub leśnych znajdujących się w granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;

5) 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;

6) dla krzyży przydrożnych o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona historycznej lokalizacji;

7) w planie wskazano granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków; prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi 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, 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) otulina Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego;

   b) obszar Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH220034);

   c) obszar Natura 2000 Bory Tucholskie (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB220009);

   d) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy;

   e) użytek ekologiczny „Jezioro Drzędno”;

2) w planie wskazano obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują przepisy odrębne;

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

4) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU, zabudowę zagrodową RM, tereny sportu i rekreacji (rekreacyjno-wypoczynkowe) US, zabudowę rekreacyjną ZR (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe) – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

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

6) w planie wskazano tereny US, na których dopuszcza się organizację imprez masowych – obowiązują przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa imprez masowych;

7) w planie wskazano granice terenów zamkniętych (terenów kolejowych).

§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze obowiązywania planu: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi dojazdowe, drogi wewnętrzne oraz przejścia piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) KDG - drogi klasy głównej,

2) KDL – drogi klasy lokalnej,

3) KDD – drogi klasy dojazdowej,

4) KDW– drogi wewnętrzne.

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

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

2) budynki rekreacji indywidualnej: 2 miejsca na budynek,

3) budynki usług turystyki – 4 miejsca na 10 łóżek,

4) budynki usługowe: 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,

5) budynki produkcyjne: 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,

6) 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

§ 18. Ustalenia dla poszczególnych terenów:

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

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

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolnostojących do 200 m^2 powierzchni użytkowej, w tym usług turystycznych, z możliwością lokalizacji urządzeń i obiektów służących turystyce wodnej; 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; 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 40 %, dla fragmentów terenów 2.MNU, 5.MNU położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – maksymalnie 25 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 1,0, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,8; wskaźnik intensywności zabudowy dla fragmentów terenów 2.MNU, 5.MNU położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – maksymalnie 0,75, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,5;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 % powierzchni działki;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, 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 i usługowych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0 dla budynków bez ścianki kolankowej, o kącie nachylenia od 25^0 do 30^0 ze ścianką kolankową do 0,9 m; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

h) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych lub usługowych, jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20^0 do 45^0; dla budynków ze ścianką kolankową do 1,8 m dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 10^0 do 15^0;

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 piwnice;

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

b) części terenów 2.MNU, 5.MNU znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

c) tereny 3.MNU, 4.MNU, 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU i części terenów 2.MNU, 5.MNU znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

d) na terenie 5.MNU znajduje się budynek pozostający w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 2;

e) tereny 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU, 9.MNU leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, tereny 5.MNU, 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU, 9.MNU leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy, część terenu 8.MNU leży w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDL, KDD lub KDW, lub dojazdów; istniejące zjazdy z drogi 1.KDG uznaje się za zgodne z planem;

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

8) stawka procentowa: 30% .

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

1) oznaczenia terenów: **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM, 20.RM, 21.RM, 22.RM, 23.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 0,6;

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

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

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

g) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0 dla budynków bez ścianki kolankowej, o kącie nachylenia od 25^0 do 30^0 ze ścianką kolankową do 0,9 m; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

h) dachy budynków gospodarczych i inwentarskich harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych lub usługowych jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu minimum 20^0; dla budynków ze ścianką kolankową do 1,8 m dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 10^0 do 15^0;

i) dachy budynków gospodarczych i gospodarskich harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20^0 do 45^0,

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 piwnice;

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) tereny 10.RM, 11.RM, 16.RM, 17.RM i część terenu 21.RM znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

c) teren 12.RM i część terenu 21.RM znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

d) na terenie 6.RM znajdują się budynki pozostające w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 2;

e) na terenach 10.RM, 11.RM, 16.RM, 17.RM znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 5;

f) na terenie 2.RM znajduje się krzyż przydrożny o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 6;

g) na terenach 10.RM, 11.RM znajdują się drzewa o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza;

h) tereny 14.RM, 15.RM, 16.RM, 17.RM, 19.RM, 20.RM leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, tereny 18.RM, 19.RM, 20.RM leżą w granicach obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny 17.RM, 18.RM, 19.RM, 20.RM, 21.RM leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDL, KDD lub KDW, lub dojazdów; istniejące zjazdy z drogi 1.KDG i 2.KDG uznaje się za zgodne z planem;

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

8) stawka procentowa: 30%.

3. **Tereny zabudowy rekreacyjnej;**

1) oznaczenia terenów: **1.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 35 m^2;

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 1,0, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,7;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;

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

g) dachy budynków 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 od 20^0 do 45^0,

i) rzut głównej bryły budynku,

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

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

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

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

8) stawka procentowa: 30% .

4. **Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;**

1) oznaczenie terenu: **1.PU, 2.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 40 %, dla fragmentów terenów 1.PU, 2.PU położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – maksymalnie 30 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;

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

f) dachy dowolne,

g) dopuszcza się piwnice;

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) części terenów 1.PU, 2.PU znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

b) części terenów 1.PU, 2.PU znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

c) teren 2.PU leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

d) 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; istniejące zjazdy z drogi 1.KDG uznaje się za zgodne z planem;

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

8) stawka procentowa: 30%.

5. **Tereny sportu i rekreacji;**

1) oznaczenia terenów: **1.US;**

2) przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji; dopuszcza się usługi, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, 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 **20 %**;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie **0,4;**

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum **10 %**;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie **10,0 m** – dwie kondygnacje nadziemne, dla budynków sportowych (hala sportowa, basen) – maksymalnie **18,0 m**;

f) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dachy budynków sportowych (hala sportowa, basen) - dowolne;

g) dopuszcza się piwnice;

h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

c) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

d) na terenie dopuszcza się organizację imprez masowych - obowiązują przepisy odrębne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: od drogi KDL, KDD lub przez dojazdy; istniejące zjazdy z drogi 1.KDG uznaje się za zgodne z planem;

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

8) stawka procentowa: 30%.

6. **Tereny rolnicze**

2) 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**;

3) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zabudowa zagrodowa obejmująca budynki mieszkalne, gospodarcze, 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) 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 12.R na działce nr 460 i nr 229/3 - zabudowa towarzysząca obejmująca jeden na działce budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 35 m^2 powiązany ze specjalistyczną gospodarką rolną niewymagającą posiadania areału gruntów rolnych;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy nie dotyczą obiektów służących gospodarce rybackiej;

e) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

f) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4;

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

h) 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;

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

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

k) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny,

l) dachy budynków gospodarczych i gospodarskich harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20^0 do 45^0,

m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

6) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) część terenu 8.R znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

b) tereny 10.R, 11.R oraz części terenów 6.R, 8.R, 9.R, 12.R, 15.R, znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

c) część terenu 6.R znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 7;

d) tereny 7.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy, tereny 8.R, 9.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, tereny 9.R, 10.R, 13.R leżą w granicach obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny 9.R, 10.R oraz części terenów 8.R i 13.R leżą w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

7) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do dróg KDD, KDW lub dojazdów;

8) stawka procentowa: 0,01%.

7. **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**;

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

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

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) części terenów 11.ZNR, 12.ZNR znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

b) tereny 7.ZNR, 8.ZNR, 9.ZNR, 10.ZNR, 11.ZNR, 12.ZNR, 13.ZNR, 14.ZNR, 15.ZNR leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, tereny od 12.ZRN do 15.ZRN oraz część terenu 11.ZRN leżą w granicach obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, tereny 6.ZNR, 12.ZNR, 13.ZNR, 14.ZNR, 15.ZNR leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy, tereny od 10.ZNR do 15.ZRN leżą w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

c) części terenów 1.ZNR, 2.ZNR, 4.ZNR, 5.ZNR, 6.ZNR leżą w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się;

6) stawka procentowa: 0,01%.

8. **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**;

2) przeznaczenie terenu – tereny lasów;

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

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) część terenu 8.ZL i 12.ZL znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

b) tereny od 5.ZL do 15.ZL leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, część terenu 8.ZL oraz tereny od 9.ZL, od 15.ZL leżą w granicach obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, , tereny od 9.ZL do 15.ZL leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy, tereny od 8.ZL do 13.ZL, 15.ZL oraz części terenów 6.ZL, 14.ZL leżą w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się;

6) stawka procentowa: 0,01%.

9. **Tereny wód powierzchniowych**

1) oznaczenie terenów: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.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: tereny 4.WS leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, w granicach obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy, w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się,

7) stawka procentowa: 0,01%.

10. **Tereny wód powierzchniowych**

1) oznaczenie terenów: **5.WS**;

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

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową urządzeń wodnych pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: teren leży w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, w granicach obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy, w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, w granicach użytku ekologicznego „Jezioro Drzędno" - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się,

7) stawka procentowa: 0,01%.

11. **Tereny obsługi komunikacji samochodowej;**

9) oznaczenie terenu: **1.KS**;

10) przeznaczenie terenu – tereny obsługi komunikacji samochodowej, dopuszcza się usługi;

11) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;

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

f) dachy budynków usługowych płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 30^0 do 45^0; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

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

h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

12) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

13) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

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

14) zasady obsługi komunikacyjnej: istniejący zjazd z drogi 1.KDG uznaje się za zgodny z planem;

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

16) stawka procentowa: 30%.

12. **Tereny pasów technicznych;**

1) oznaczenie terenów: **1.KT, 2.KT, 3.KT, 4.KT, 5.KT,**;

2) przeznaczenie terenu – tereny pasów technicznych;

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%.

13. **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: 0,01%.

14. **Drogi klasy głównej;**

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

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 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: na terenie 1.KDG znajdują się drzewa o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza;

6) stawka procentowa: 0,01%.

15. **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%.

23. **Drogi klasy dojazdowej;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDD, 2.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%.

24. **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**;

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: na terenie 7.KDW znajdują się drzewa o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza;

6) stawka procentowa: 0,01%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna.

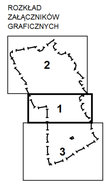
§ 20. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kościerzynie.

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

§ 22. Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr II/14/06 z dnia 30 listopada 2006 roku (Dz. U. Województwa Pomorskiego nr 43 z 19 lutego 2007 r., poz. 608).

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Bober



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR IX/204/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 11.09.2020 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SARNOWY W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

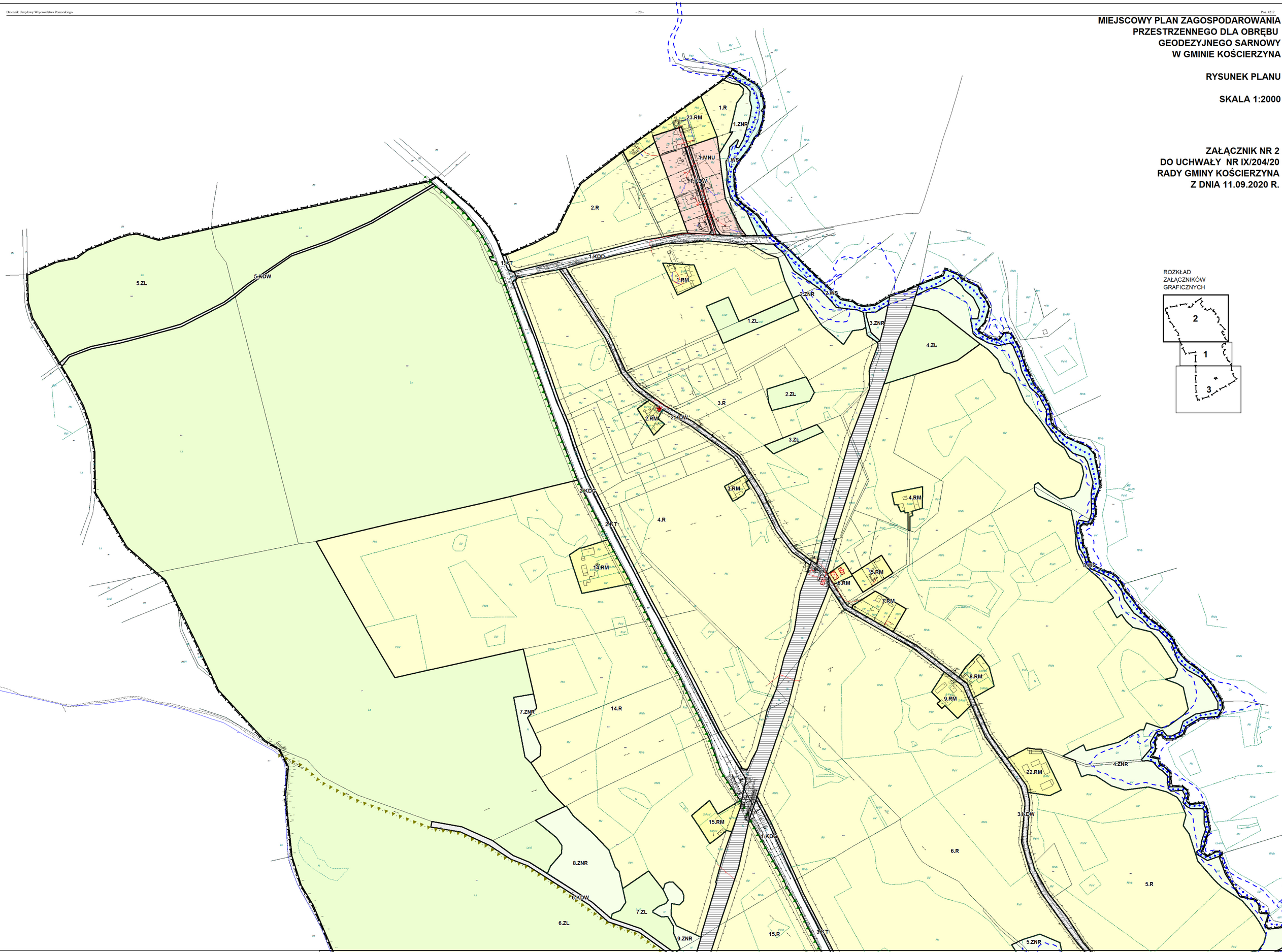
SKALA 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SARNOWY W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR IX/204/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 11.09.2020 R.



ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SARNOWY W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR IX/204/20 RADY GMINY KOŚCIERZYNA Z DNIA 11.09.2020 R.

wprowadzone zmiany studium będące wynikiem realizacji uchwał nr II/132/16 i II/133/16 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 03 marca 2016r

0. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica administracyjna gminy
- granica opracowania zmiany Studium
- granice obrębów geodezyjnych
- 95ZRDOWO — nazwy miejscowości
- obszary wyłączone z obszaru opracowania Studium, obszary objęte zmianą Studium - obowiązują ustalenia zmiany Studium zgodnie z Uchwałą Nr III/238/13 Rady Gminy Kościerzyna z 25 marca 2013 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 / 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 LADOWISKA "KORNE" WG EWIDENCJI LADOWISK

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),

MN zabudowę mieszkaniową jednorodzinną — U zabudowę usługową
MNU 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, komunikacyjna 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
- PVS obszary predysponowane do lokalizacji silowni 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 obiektów nich turystycznej
- 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 turystycznych oraz w kierunku rozwoju rekreacji indywidualnej
  - C3 w kierunku zabudowy letniskowej i rekreacji szczególnie korzystnej
- D — obszary wielofunkcyjne predysponowane do przekształceń:
  - D1 w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowo - usługowej
  - D2 w kierunku rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej w szczególności zabudowy 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/lokali mieszkalnych dla właścicieli
- F — obszary wprowadzenia nowego przeznaczenia terenu

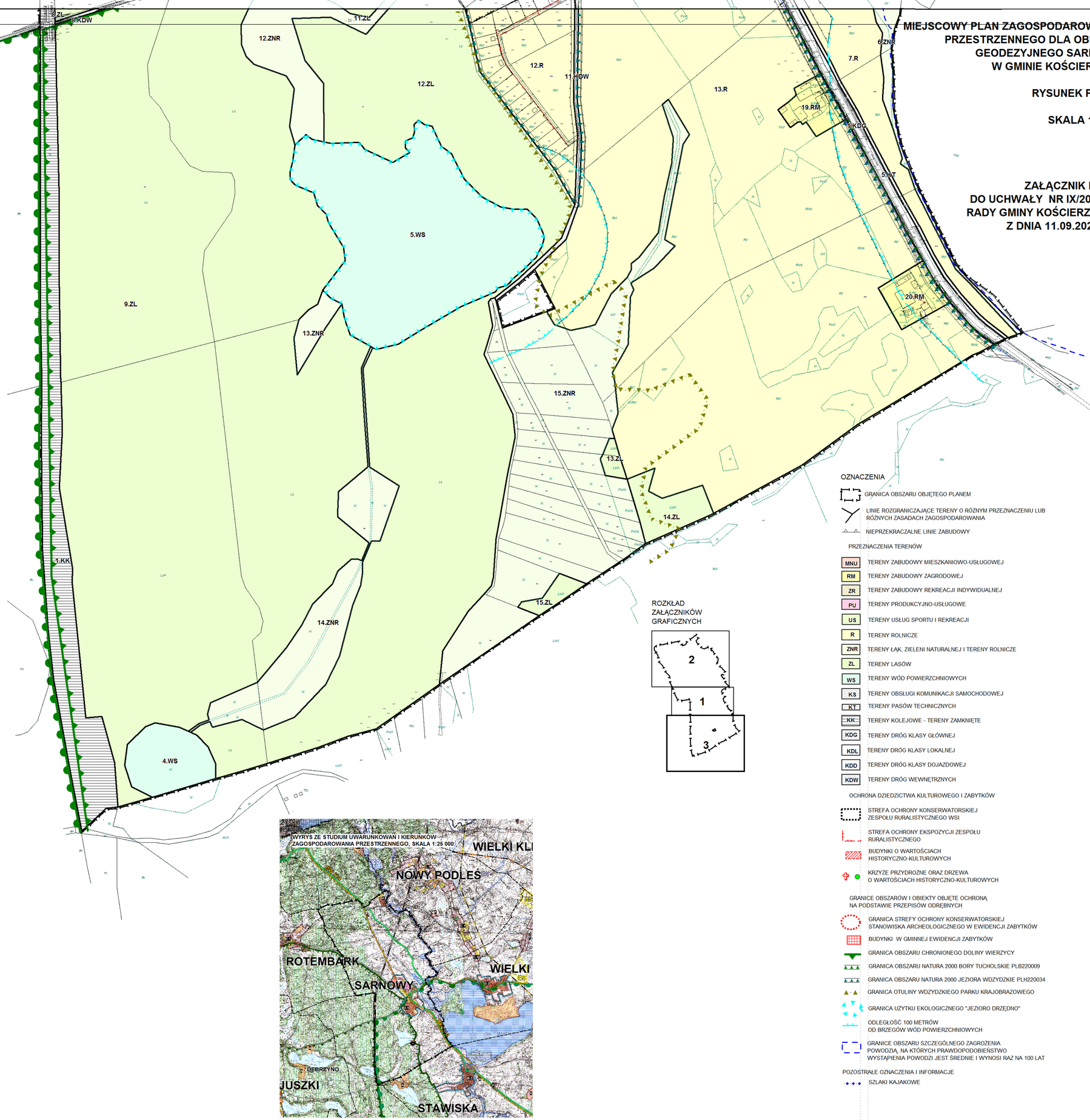
tereny przeznaczone dla lokalizacji funkcji publicznych ważnych dla jakości życia mieszkańców

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 wód powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia) - zakaz zabudowy

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, z późn. zm.), w tym zmianę polegającą na uchyleniu obecnie obowiązującego art. 88h ustawy Prawo wodne z dniem 1 stycznia 2018 r.

- zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat na podstawie mapy 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
- perspektywiczn 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
- PVS obszary predysponowane do lokalizacji silowni fotowoltaicznych - zakaz zabudowy



ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZR TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- PU TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- R TERENY ROLNICZE
- ZNR TERENY ŁĄK, ZIELENI NATURALNEJ I TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KT TERENY PASÓW TECHNICZNYCH
- KK TERENY KOLEJOWE - TERENY ZAMKNIĘTE
- KDG TERENY DRÓG KLASY GŁÓWNEJ
- KDL TERENY DRÓG KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO
- BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- KRZYŻE PRZYDROŻNE ORAZ DRZEWA O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO DOLINY WIERZYCY
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 BORY TUCHOLSKIE PLB220009
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 JEZIORA WDZYDZKIE PLH220034
- GRANICA OTULINY WDZYDZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO "JEZIORO DRZĘDNO"
- ODLEGŁOŚĆ 100 METRÓW OD BRZEGÓW WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT

POZOSTAŁE OZNACZENIA I INFORMACJE

- SZLAKI KAJAKOWE

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/204/20
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 11 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

w dniach **od.21.10.2019 r. do 20.11.2019 r.**
projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Sarnowy 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*	*9*
1.	31.03.2020 r.		Włączenie działki do strefy MNU, zgodnie ze Studium (obszar D1).	462	1.ZR – Tereny zabudowy rekreacyjnej		-	Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
2.	31.03.2020		Włączenie działki do strefy MNU, zgodnie ze Studium (obszar D1).	465	1.ZR - Tereny zabudowy rekreacyjnej		-	Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
3.	31.03.2020		Włączenie działki do strefy MNU, zgodnie ze Studium (obszar D1).	464	1.ZR - Tereny zabudowy rekreacyjnej		-	Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4.	31.03.2020		Włączenie działki do strefy MNU, zgodnie ze Studium (obszar D1).	463	1.ZR - Tereny zabudowy rekreacyjnej		-	Uwagę odrzuca się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

5.	30.03.2020		Rozszerzenie siedliska rolniczego na działce 282/2 do działki 282/4 włącznie.	282/4	5.R - tereny rolnicze, w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zabudowa zagrodowa obejmująca 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	+/-	+/-	Uwagę uwzględnia się w części południowo-wschodniej działki. W pozostałej części uwagi nie uwzględnia się.
6.	01.04.2020		1. Zmienić wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalny poziom posadowienia parteru 0,5 m licząc przy głównym wejściu do budynku. 2. Zmienić zapis na dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 35 do 45 dla budynków ze ścianką kolankową do 1,4m, o kącie nachylenia od 25 do 30 z podwyższoną ścianką kolankową powyżej 1,4m, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe. 3. Zmienić zapis: kolorystyka pokryć dachowych na kolorystyka z palety ziemi.		7.RM		-	Uwagę odrzuca się. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy, kształtu dachu oraz kolorystyki były warunkiem uzgodnienia projektu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7.	01.04.2020		1. Wyłączenie działki 335/13 ze strefy ochrony konserwatorskiej. Projektowana hala ma mieć elewację stalową. 2. Rozszerzenie terenu 1.PU na zachód na pozostałą część działki,	335/13	1.PU		-	Uwagi nie uwzględnia. Ustalenia w zakresie przebiegu stref konserwatorskich były warunkiem uzgodnienia projektu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

			gdzie obecnie zaproponowany jest teren 1.US. 3. Rozszerzenie terenu 1.PU na części działki, której właścicielem jest obecnie Gmina Kościerzyna, ponieważ planujemy zakup.					Proponowane zmiany rozszerzenia terenu 1.PU nie są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodartowania przestrzennego.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr IX/204/20

Rady Gminy Kościerzyna

z dnia 11 września 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 2020 r. poz. 65 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 2020 r. poz. 713 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 2020 r. poz. 833 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 2019 r. poz. 1437 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 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 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.