**UCHWAŁA NR XI/220/20**
**RADY GMINY KOŚCIERZYNA**

z dnia 30 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Czarlina 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą **Nr III/383/18** z dnia 30 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego **Czarlina** 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 **Czarlina** w gminie Kościerzyna, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **370,7944 ha**.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 5 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 6 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 pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1;

2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

3) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itp. wraz z urządzeniami do ich obsługi;

7) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub przystosowanie istniejącego obiektu do nowych wymagań, bez zmiany jego funkcji, zachowując wszystkie walory stylowe istniejącego obiektu;

8) **funkcji zgodnej z planem** – należy przez to rozumieć funkcję znajdującą się w terenie o innym przeznaczeniu, dla której ustala się możliwość jej kontynuacji poprzez dopuszczenie wszelkich procesów budowlanych;

9) **głównych połaciach 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; wszelkie odstępstwa od linii zabudowy od strony wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

4) **tereny gospodarstw rybackich** - tereny obiektów służących prowadzeniu gospodarki rybackiej; tereny oznaczono symbolem **PR;**

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

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

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

8) **tereny zieleni urządzonej** - tereny oznaczono symbolem **ZP;**

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

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

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

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

13) **tereny infrastruktury technicznej**:

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

14) **tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, kiosków, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny oznaczono symbolami:

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

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

c) 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 komunikacyjnych oraz na terenach infrastruktury technicznej;

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

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

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

2) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty bądź lokalizacja na działce wykraczają poza 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, rozbudowy i odbudowy 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 KDD, KDL lub do wód WS; w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się dachy zgodnie ze stanem istniejącym;

3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami planu;

4) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu oraz drobne usługi i obiekty handlowe o gabarytach typu „kiosk” zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

**§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania:**

1) na terenach UT dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z organizowaniem imprez masowych;

2) dopuszcza się użytkowanie rolnicze 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 MN, ZR – 1000 $m^2$,

b) dla terenów MNU, UT – 1500 $m^2$,

c) dla terenów US – 2000 $m^2$,

d) 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 i ciągów pieszo-jezdnych 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 zieleni urządzonej ZP, na terenach rolniczych R, na terenach zabudowy zagrodowej RM, na terenach obiektów służących prowadzeniu gospodarki rybackiej PR, 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) warunki wodno-gruntowe oraz rzeźba terenu w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego podlega ochronie na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

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) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Czarlina 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, w tym starodrzew związany z siedliskami;

   b) w obrębie zabudowy zagrodowej obowiązuje wymóg zachowania i kontynuacji specyfiki miejscowego i tradycyjnego budownictwa kaszubskiego, skupianie budynków w zespoły zagrodowe dwubudynkowe (dom mieszkalny + wielofunkcyjny budynek gospodarczy) lub wielobudynkowe (dom mieszkalny + wielofunkcyjne 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 gospodarcze sytuować wokół podwórza kalenicowo lub szczytowo (równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi); dopuszcza się zabudowę wzdłuż granic nieruchomości;

   d) 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;

2) ustala się strefę ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Czarlina zgodnie z rysunkiem planu; ochronie podlega przedpole widokowe z drogi oraz otoczenie wsi, w tym rozłóg pól na północ i południe od zwartego obszaru zabudowy wsi, historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym; w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU obowiązują ograniczenia dla

intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi § 18 ust 2; w terenach rolniczych lub leśnych znajdujących się w granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;

3) 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;

4) dla kapliczek i krzyży przydrożnych o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona historycznej lokalizacji; obowiązuje ochrona formy architektonicznej kapliczek; dopuszcza się zmianę lokalizacji krzyży w odległości do 6 metrów w stosunku lokalizacji pierwotnej oznaczonej na rysunku planu;

5) w planie wskazano granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków: Czarlina osada (nr 1), Czarlina osada (nr 2), Czarlina ślad osadniczy (nr 3); prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) w planie wskazano granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 02.12.1972 r. - nr rej. C-277 219/A: II. Wąglikowice-Czarlina – cmentarzysko płaskie datowane na wczesną epokę żelaza i okres wpływów rzymskich; obowiązuje zakaz zabudowy i działalności rolniczej naruszającej strukturę gruntu; zagospodarowanie terenu oraz badania archeologiczne w obrębie stanowiska należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

7) dla zieleni wysokiej historycznej i znaczącej krajobrazowo oznaczonej orientacyjnie na rysunku planu obowiązuje ochrona zachowawcza.

**§ 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) Wdzydzki Park Krajobrazowy (obejmuje cały obszar planu);

   b) obszar Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH220034 - obejmuje cały obszar planu),

   c) obszar Natura 2000 Bory Tucholskie (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB220009 - obejmuje cały obszar planu);

   d) pomnik przyrody;

2) w planie wskazano granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami;

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 mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą MN, zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU, usług turystycznych UT (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe), zabudowę rekreacyjną ZR (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe), zabudowę zagrodową RM, usługi sportu i rekreacji US (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 UT, na których dopuszcza się organizację imprez masowych – obowiązują przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa imprez masowych.

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

1) KDL – drogi klasy lokalnej,

2) KDD – drogi klasy dojazdowej,

3) KDW– drogi wewnętrzne.

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

1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 1 miejsce na mieszkanie;

2) budynki rekreacji indywidualnej: 1,5 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) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej;**

1) oznaczenia terenów: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.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 35$m^2$; dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; ustala się zasadę lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz maksymalnie dwóch budynków gospodarczych; istniejące obiekty uznaje się za zgodne z planem z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy; dopuszcza się obiekty obsługi turystyki wodnej;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,8, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,6;

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

e) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 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 dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od $40^0$ i do $50^0$; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

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

i) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

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

b) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

c) na terenie 1.MN w pasie szerokości 100 od linii brzegów jeziora Radolne dopuszcza się wyłącznie rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nieprzybliżania zabudowy do brzegów jeziora;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

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

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

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolnostojących do 200 $m^2$ powierzchni użytkowej, w tym usług turystycznych, z możliwością lokalizacji urządzeń i obiektów służących turystyce wodnej; 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; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; wyznaczone linie zabudowy 100 m od strony terenów wód WS nie dotyczą obiektów służących turystyce wodnej;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %, dla terenów 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU – maksymalnie 20%;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,7; dla terenów 1.MNU, 4.MNU wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki, dla terenów 1.MNU, 4.MNU – minimum 60 % 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 $45^0$; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

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

i) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny, w terenach 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny o proporcjach od 1:1,2 do 1:2,0;

j) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

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

b) na terenach 2.MNU, 3.MNU znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych oznaczone na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

c) na terenie 2.MNU znajduje się krzyż przydrożny o wartościach historyczno-kulturowych oznaczony na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 4;

d) tereny 2.MNU, 3.MNU, znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Czarlina - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 1;

e) tereny 1.MNU, 4.MNU znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Czarlina – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

f) fragmenty terenów 1.MNU, 4.MNU leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zwarte w § 12 ust. 5;

g) fragment terenu 3.MNU leży w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zwarte w § 12 ust. 6;

h) na terenach 2.MNU, 3.MNU znajduje się zieleń wysoka historyczna i znacząca krajobrazowo oznaczona orientacyjnie na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 7;

i) na terenie 6.MNU w pasie szerokości 100 m od linii brzegów od rzeki Wdy (Czarna Woda) dopuszcza się wyłącznie rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nieprzybliżania zabudowy do brzegu rzeki;

a) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

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

8) stawka procentowa: 30% .

3. **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;**

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 gospodarskie; dopuszcza się garaże; dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; wyznaczone linie zabudowy 100 m od strony terenów wód WS nie dotyczą obiektów niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego; na terenach 1.RM, 3.RM, 4.RM linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4;

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 0,6 m licząc przy głównym wejściu do budynku;

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

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

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

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

j) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

k) 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 1.RM i 3.RM, 4.RM, 5.RM położonych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów jeziora Jelenie oraz od rzeki Wdy (Czarna Woda) zakaz realizacji nowych obiektów, poza obiektami niezbędnymi do prowadzenia gospodarstwa rolnego;

c) fragment terenu 4.RM leży 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, w tym zakaz zabudowy;

d) teren 1.RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Czarlina - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 1;

e) teren 1.RM znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Czarlina - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

f) na terenie 7.RM znajduje się kapliczka o wartościach historyczno-kulturowych oznaczona na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 4;

g) na terenach 1.RM, 2.RM, 7.RM, 8.RM znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych oznaczone na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 6;

d) na terenach 1.RM, 7.RM znajduje się zieleń wysoka historyczna i znacząca krajobrazowo oznaczona orientacyjnie na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 8;

h) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

4. **Tereny gospodarstw rybackich - tereny obiektów służących prowadzeniu gospodarki rybackiej;**

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

2) przeznaczenie terenu: tereny obiektów służących prowadzeniu gospodarki rybackiej; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, urządzeń wodnych i budowli służących prowadzeniu gospodarki rybackiej; dopuszcza się garaże; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, prawa wodnego oraz ochrony przyrody;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4;

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

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

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

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

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

i) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) na terenie 1.PR znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych oznaczone na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 6;

b) fragment terenu 1.PR leży 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, w tym zakaz zabudowy;

c) teren leży w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg wewnętrznych;

7) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 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 35 $m^2$;

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 0,40;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 8,0 m;

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

g) dachy budynków rekreacji indywidualnej dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od $40^{0}$ do $45^{0}$; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

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

i) rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny,

j) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

k) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 $m^2$, dla terenu 3.ZR - 800 $m^2$;

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

c) na terenach 1.ZR, 2.ZR, 3.ZR, 12.ZR w pasie szerokości 100 od linii brzegów jeziora Radolne i Jelenie dopuszcza się wyłącznie rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, a także nieprzybliżania zabudowy do brzegów jezior;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

6. **Tereny usług turystycznych;**

1) oznaczenia terenów: **1.UT, 2.UT, 3.UT, 4.UT;**

1) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, w tym obiektów hotelarskich oraz obiektów obsługi turystyki wodnej i rekreacji jak przystań, pomost, plaża, itp.; dopuszcza się usługi, kultury, zdrowia i opieki społecznej; dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu handlu i gastronomii oraz towarzyszącą zabudowę gospodarczą; dopuszcza się wydzielenie w budynku usługowym jednego lokalu mieszkalnego integralnie związanego z prowadzoną działalnością o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku i nie przekraczającej 150 $m^2$, nie dopuszcza się budynków mieszkalnych; dopuszcza się garaże; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; wyznaczone linie zabudowy 100 m od strony terenów wód WS nie dotyczą obiektów służących turystyce wodnej;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;

e) wysokość zabudowy maksymalnie 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;

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

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

h) dachy budynków gospodarczych harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków usług turystycznych jedno lub dwuspadowe,

i) dopuszcza się lokalizację przystani wraz ze związanymi z jej funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami,

j) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

k) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) fragmenty terenów 1.UT, 2.UT znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Czarlina – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

c) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; w pasie szerokości 100 od linii brzegów jeziora Jelenie i jeziora Radolne dopuszcza się wyłącznie rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nieprzybliżania zabudowy do brzegów jezior;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg lokalnych KDL lub dróg wewnętrznych KDW lub dojazdów polnych lub leśnych;

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

7) stawka procentowa: 30%.

7. **Tereny usług sportu i rekreacji – teren sportu i rekreacji;**

2) oznaczenia terenów: **1.US, 2.US, 3.US;**

3) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji, w tym tereny lokalizacji urządzeń i obiektów służących turystyce wodnej: plaże, kąpieliska, przystanie wodne, pomosty; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, prawa wodnego oraz ochrony przyrody;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,2;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 5,0 m;

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

g) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji;

h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

5) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

6) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) fragmenty terenów 1.US, 3.US 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, w tym zakaz zabudowy;

c) teren leży w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

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

9) stawka procentowa: 30% .

8. **Tereny zieleni urządzonej;**

1) oznaczenia terenów: **1.ZP**;

2) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony przyrody;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 10 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,1;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 6,0 m;

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

g) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji;

h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości: 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 Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

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

8) stawka procentowa: 30% .

9. **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, 26.R**;

2) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) 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; zabudowę na terenie 24.R w istniejącej formie uznaje się za zgodną z planem z możliwością przeprowadzania remontów i utrzymywania w należytym stanie;

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

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4;

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

f) 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;

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

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

i) rzut głównej bryły budynku mieszkalnego prostokątny,

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

k) 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 znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Czarlina - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

b) fragmenty terenu 3.R, 4.R oraz teren 2.R leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zwarte w § 12 ust. 5;

c) fragment terenu 3.R leży w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zwarte w § 12 ust. 6, w tym, zakaz zabudowy i działalności rolniczej naruszającej strukturę gruntu;

d) fragmenty terenów 1.R, 6.R, 9.R 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, w tym zakaz zabudowy;

e) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

f) na terenie 1.R znajduje się strefa nieużytków i zieleni wolna od zabudowy;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do dróg KDL, KDD, dróg wewnętrznych KDW lub dojazdów;

7) stawka procentowa: 0,01%.

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

1) oznaczenie terenów: **1.ZNR, 2.ZNR, 3.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) teren 1.ZNR znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Czarlina - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

b) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

6) stawka procentowa: 0,01%.

11. **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**;

2) przeznaczenie terenu – tereny lasów; dopuszcza się urządzenia turystyczne;

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

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) fragmenty terenów 1.ZL, 2.ZL, 7.ZL oraz tereny 3.ZL, 5.ZL, 6.ZL znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Czarlina - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

b) fragmenty terenu 1.ZL, 2.ZL, 6.ZL leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zwarte w § 12 ust. 5;

c) fragmenty terenów 3.ZL, 7.ZL leżą w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zwarte w § 12 ust. 6;

d) fragmenty terenów 1.ZL, 13.ZL leżą w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego, w tym zakaz zabudowy;

e) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

6) stawka procentowa: 0,01%.

12. **Tereny wód powierzchniowych**

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

2) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych - tereny powierzchniowych wód płynących lub stojących; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego;

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 leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się,

7) stawka procentowa: 0,01%.

13. **Teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna – oczyszczalnie ścieków;**

1) oznaczenie terenów: **1.K**;

2) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna - kanalizacja sanitarna – oczyszczalnie ścieków;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 8,0 m;

c) dachy dowolne;

d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd od drogi KDW;

7) stawka procentowa: 0,01%.

14. **Drogi klasy lokalnej;**

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

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy lokalnej;

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

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

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) fragment terenu 1.KDL, znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Czarlina - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

b) fragment terenu 1.KDLznajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zwarte w § 12 ust. 5;

c) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) stawka procentowa: 0,01%.

15. **Drogi klasy dojazdowej;**

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

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy dojazdowej;

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

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

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) stawka procentowa: 0,01%.

16. **Drogi wewnętrzne**

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

2) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) teren 5.KDW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Czarlina - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 1;

b) tereny 1.KDW, 4.KDW znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Czarlina – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

c) tereny leżą w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jeziora Wdzydzkie, obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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.

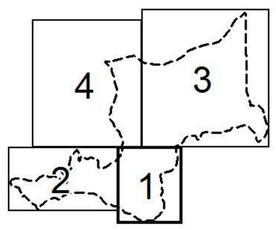
**§ 22.** Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr IX/64/07 z dnia 03 września 2007 roku (Dz.Urz. Woj.Pom. z dnia 16 listopada 2007 r. Nr 154 Poz. 2876) oraz zmiana fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek geodezyjnych 503 i 545 oraz działki 614 i części działki 615 w obrębie geodezyjnym Czarlina, uchwalona uchwałą nr XIII/217/16 z dnia 29 grudnia 2016 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. 2017 Poz. 907).

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Bober**

1.ZL
1.WS
1.R
3.R
7.ZL
5.ZL
3.ZL
2.WS
2.R
5.MNU
2.ZL
3.MNU
1.KDL
5.KDW
1.MNU
2.MNU
1.RM
1.ZNR
4.KDW
4.MNU
4.R
1.KDW
2.UT
8.ZL
6.ZL
2.ZNR
2.US

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH




**ZAŁACZNIK NR 1**
**DO UCHWAŁY NR XI/220/20**
**RADY GMINY KOŚCIERZYNA**
**Z DNIA 30.10.2020 ROKU**

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

**RYSUNEK PLANU**

**SKALA 1:1000**

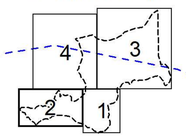
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO CZARLINA W GMINIE KOŚCIERZYNA**

**RYSUNEK PLANU**

**SKALA 1:1000**

**ZAŁACZNIK NR 2**
**DO UCHWAŁY NR XI/220/20**
**RADY GMINY KOŚCIERZYNA**
**Z DNIA 30.10.2020 ROKU**

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



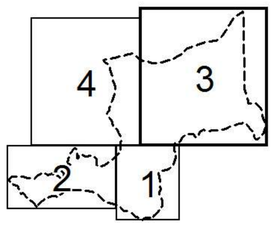
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO CZARLINA W GMINIE KOŚCIERZYNA**

**RYSUNEK PLANU**

**SKALA 1:2000**

**ZAŁACZNIK NR 3**
**DO UCHWAŁY NR XI/220/20**
**RADY GMINY KOŚCIERZYNA**
**Z DNIA 30.10.2020 ROKU**

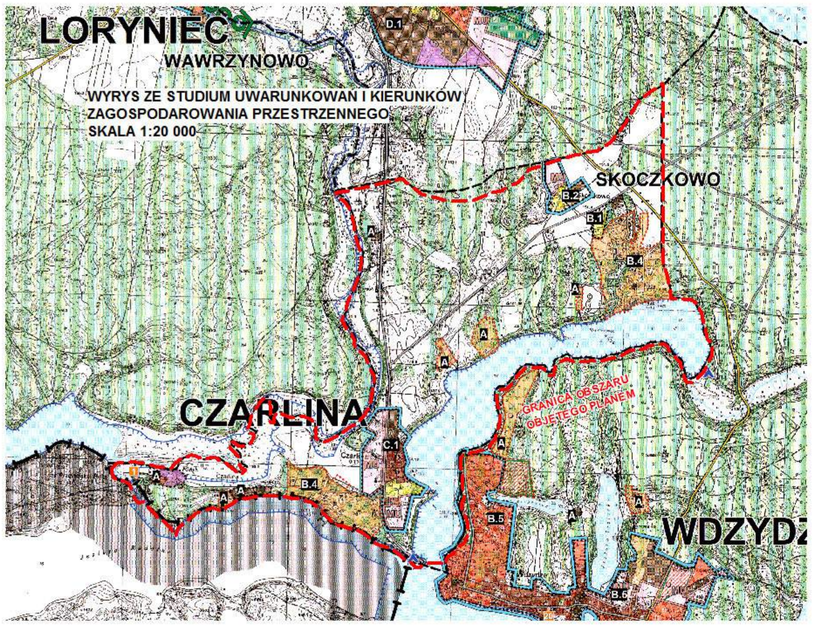
ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



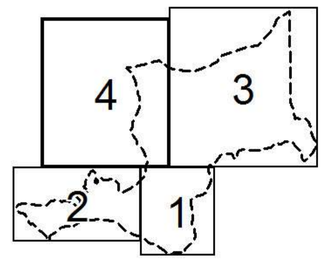
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO CZARLINA W GMINIE KOŚCIERZYNA

## RYSUNEK PLANU

## SKALA 1:1000




ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH




**ZAŁACZNIK NR 4**
**DO UCHWAŁY NR XI/220/20**
**RADY GMINY KOŚCIERZYNA**
**Z DNIA 30.10.2020 ROKU**

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***

- granice administracyjne gminy
- granica opracowania zmiany Studium
- granice obrębów geodezyjnych
- GRZYBOWO — nazwy miejscowości
- obszary wyłączone z obszaru opracowania Studium, obszary objęte zmianą Studium - obowiązują ustalenia zmiany Studium zgodnie z Uchwałą Nr III/228/15 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 / 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 niezagospodarowane pod inwestycje lub zmiana funkcji w stosunku do obowiązujących planów),
  - MN 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
  - ZS 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
- FS 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
  - B.1 obszary kontynuacji zabudowy zagrodowej
  - B.2 obszary kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
  - B.3 obszary kontynuacji zabudowy usługowo - produkcyjnej
  - B.4 obszary kontynuacji zabudowy rekreacyjnej i letniskowej
  - B.5 obszary kontynuacji zabudowy obsługującej ruch turystyczny
- C typowe obszary wiejskie predysponowane do przekształceń:
  - C.1 w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług towarzyszących
  - C.2 w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług towarzyszących oraz w kierunku rozwoju rekreacji indywidualnej
  - C.3 w kierunku zabudowy letniskowej i rekreacji sezonowej indywidualnej
- D obszary wielofunkcyjne predysponowane do przekształceń:
  - D.1 w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowo - usługowej
  - D.2 w kierunku rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej w szczególności zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowo - usługowej
- E obszary zabudowy produkcyjnej predysponowane do przekształceń:
  - E.1 w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - E.2 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 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 oo 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 ciagu 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
- FS obszary predysponowane do lokalizacji siłowni fotowoltaicznych - zakaz zabudowy

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- 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
- ZR TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- UT TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- R TERENY ROLNICZE
- ZNR TERENY ŁĄK, ZIELENI NATURALNEJ I TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- KDL TERENY DRÓG KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OCHRONA DZIDZICTWA KULTUROWEGO

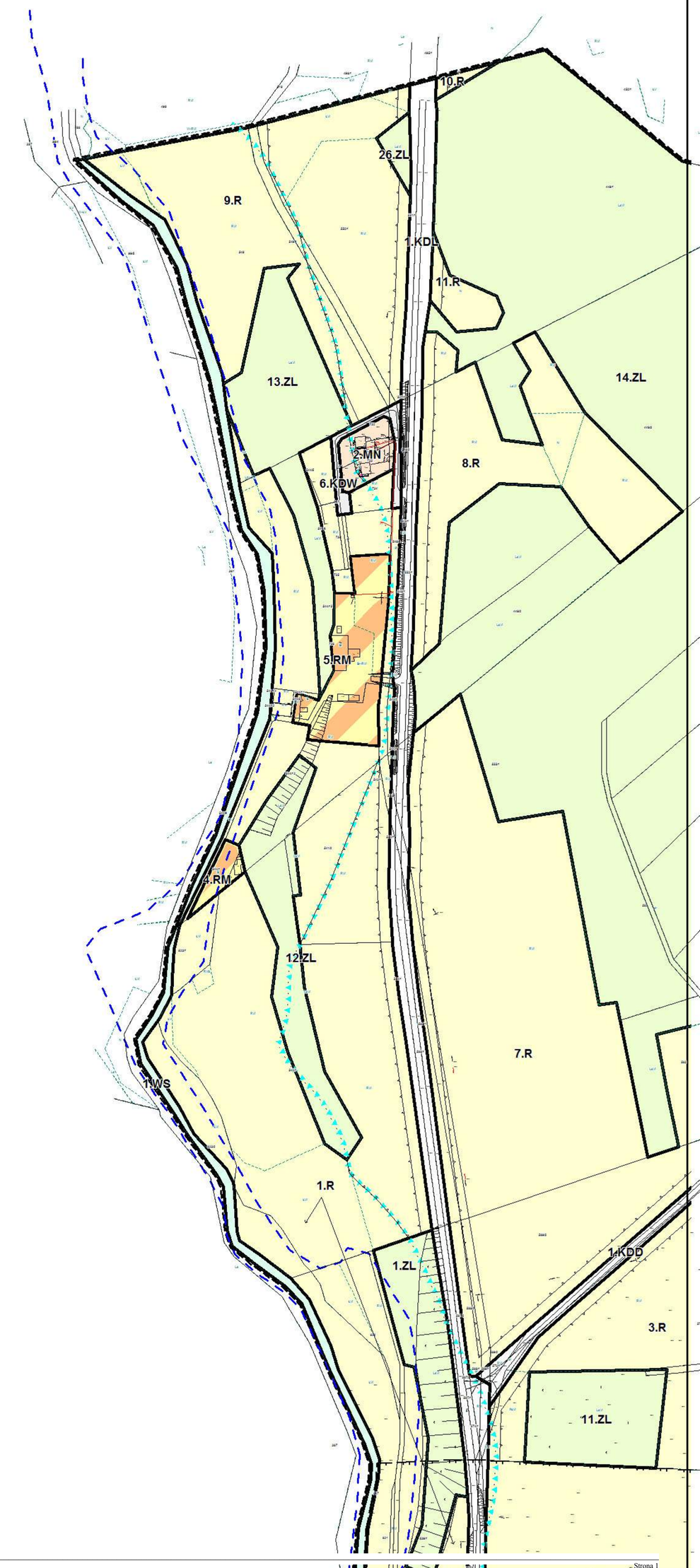
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO
- KAPLICZKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- KRZYŻE PRZYDROŻNE O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- ORIENTACYJNE LOKALIZACJE ZIELENI WYSOKIEJ HISTORYCZNEJ I ZNACZĄCEJ KRAJOBRAZOWO

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- POMNIKI PRZYRODY
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA LEŻY W GRANICACH WDZYDZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO STREFA OGRANICZEŃ 100 OD BRZEGÓW RZEK I JEZIOR
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA LEŻY W OBSZARZE NATURA 2000 "BORY TUCHOLSKIE"
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA LEŻY W OBSZARZE SIEDLISKOWM NATURA 2000 "JEZIORA WDZYDZKIE" PLH220034
- GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT

INNE OZNACZENIA STANOWIĄCE

- STREFY NIEUŻYTKÓW I ZIELENI WOLNE OD ZABUDOWY



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XI/220/20
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 30 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**
projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Czarlina w gminie Kościerzyna**

Projekt został wyłożony:
w dniach **od 21.10.2019r. do 20.11.2019r., termin składani uwag: do 10.12.2019 r.,**
w dniach **od 23.03.2020 r. do 21.04.2020 r., termin składani uwag: do 12.05.2020 r.,**
w dniach **od 25.05.2020 r. do 3.07.2020 r., termin składani uwag: do 24.07.2020 r.**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościerzyna w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* | *6* | *7* | *8* | *11* |
| 1. | 03.12.2019 r. | | Na terenie ośrodka wypoczynkowego 3.UT nie są naniesione na mapę 3 domki, które stoją tam od 1971r. | 571/12 | 3.UT - Tereny usług turystycznych | | - | Uwagi nie uwzględnia się. Rysunek planu sporządzony jest zgodnie z przepisami na mapach zasadniczych do celów informacyjnych. Treść mapy nie jest przedmiotem ustaleń planu, dlatego uwagę należało odrzucić jako bezprzedmiotową. |
| 2. | 28.11.2019 r. | | Dopuszczenie zabudowy mieszkalnej i gospodarczej na działkach | 544/13, 448/3 | 1.R, 8.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 | +/- | +/- | Uwagę uwzględnia się w części. Rozszerza się istniejącą zabudowę zagrodową. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | przez inwestora odpowiednio minimum 10 ha gruntów rolnych lub leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora<br>14.ZL – tereny lasów<br>5.RM - Tereny zabudowy zagrodowej - siedliska rolnicze | | | |
| 3. | 02.12.2019 | | Wniosek o zniesienie zapisu dotyczącego zabudowy jako budynków o wartościach historyczno-kulturowych na terenie 2.RM. | 431/126 | 8.KDW – droga wewnętrzna<br>2.RM – Tereny zabudowy zagrodowej – siedliska rolnicze;<br>na terenie 2.RM, znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych oznaczone na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 6 | | - | Uwagi nie uwzględnia się. Zapisy dot. budynków o wartościach historyczno-kulturowych wynikają z warunków uzgodnienia projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. |
| 4. | 10.12.2019 | | 1. Wniosek o ustalenie przeznaczenia dla działki – funkcja obsługi turystyki wodnej tj. przystań lub stanica wodna z możliwością lokalizacji pomieszczeń na sprzęt.<br><br>2. W przypadku nieuwzględnienia wniosku 1, zmiana funkcji R na RM/PR – zabudowa zagrodowa związana z gospodarstwem rybackim.<br><br>3. Treść §8 pkt 2 jest nieprecyzyjna, bo nie wyjaśnia, co należy rozumieć pod pojęciem istniejących budynków o funkcji dopuszczonej planem. Wniosek o usunięcie ograniczenia.<br><br>4. Wniosek o uporządkowanie sprawy dojazdu do działki w postaci zmiany funkcji na działce 386 na terenie istniejącej drogi wewnętrznej leśnej. | 505/1 | 24.R – tereny rolnicze<br>10.ZL – tereny lasów, dopuszcza się urządzenia turystyczne | | -<br><br>- | Ad.1,2. Uwag nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.<br><br>Ad.3. Uwagę odrzuca się. Zapis planu jest poprawny i pozostawia się bez zmian.<br><br>Ad.4. Uwagi nie uwzględnia się. Działka posiada dojazd do drogi poprzez teren działki 386. Tereny rolne nie wymagają wyznaczania w planie dróg dojazdowych. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5. | 05.12.2019 | 81-595 | 1. Wniosek o zaprojektowanie dróg wewnętrznych o szerokości 5 m, a nie 8 i 11m na terenie osiedla domków letniskowych.<br>2. Wniosek o rezygnację z odcinka drogi biegnącej wzdłuż działek 431/77, 431/56, 431/22, 431/46.<br>3. Wniosek o zaprojektowanie głównej drogi dojazdowej do osiedla w oparciu o stan istniejący w terenie tzn. z drogi publicznej poprzez istniejącą drogę na działce 432/6. | 431/56<br>431/77 | 8.ZR - Tereny zabudowy rekreacyjnej | | - | Uwagi nie uwzględnia się. Układ dróg wewnętrznych jest zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Parametry dróg uwzględniają zróżnicowane ukształtowanie terenu, w tym skarpy. Przejazd przez działkę nr 432/6 nie jest drogą publiczną. Na dyskusji publicznej, właściciel działki nr 432/6 nie wyraził zgody na wprowadzenie w planie drogi przez jego działkę. |
| 6. | 10.12.2019 | | Rozszerzenie istniejącego siedliska o pow. 2000m$^2$. | 448/3 | 8.R - tereny rolnicze<br>14.ZL - tereny lasów | | - | Uwagi nie uwzględnia się. Na terenie działki 448/3 nie ma istniejącego siedliska. |
| 7. | 14.11.2019 | Gdańska Stocznia "Remontowa" S.A. | Wniosek o wyłączenie z projektu planu działki nr 516/5 obręb Czarlina | 516/5 | 5.R - tereny rolnicze | | - | Uwagi nie uwzględnia się. Uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie, ale zmiany granic planu określonych w uchwale o przystąpieniu. Uwagę odrzuca sie jako bezprzedmiotową. |
| 8. | 04.12.2019 | | Przeznaczenie działki pod zabudowę rekreacyjną. | 432/6 | 21.R - tereny rolnicze | | - | Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. |
| 9. | 29.06.2020 | | Dodanie funkcji do terenu rolniczego: możliwość zabudowy działki - dom agroturystyczny nawiązujący formą do kaszubskiej architektury pow. zabudowy 200m2, parterowy z poddaszem użytkowym, dachem dwuspadowym o nachyleniu 35-45$^0$. | 431/75 | 23.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; zabudowę na terenie 25.R w istniejącej formie uznaje się za zgodną z planem z | | - | Uwagi nie uwzględnia się. Zapisy planu umożliwiają realizację wnioskowanej zabudowy pod warunkiem (zgodnie z ustaleniami Studium) posiadania przez inwestora odpowiednio minimum 10 ha gruntów rolnych lub leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | możliwością przeprowadzania remontów i utrzymywania w należytym stanie; | | | |
| 10. | 22.06.2020 | | Dodanie funkcji do terenu rolniczego: możliwość zabudowy działki - dom agroturystyczny nawiązujący formą do kaszubskiej architektury pow. zabudowy 200m2, parterowy z poddaszem użytkowym, dachem dwuspadowym o nachyleniu 35-45$^0$. Wokoło jest teren zurbanizowany, w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się domy letniskowe. | 431/75 | 23.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; zabudowę na terenie 25.R w istniejącej formie uznaje się za zgodną z planem z możliwością przeprowadzania remontów i utrzymywania w należytym stanie; | | - | Uwagi nie uwzględnia się. Zapisy planu umożliwiają realizację wnioskowanej zabudowy pod warunkiem (zgodnie z ustaleniami Studium) posiadania przez inwestora odpowiednio minimum 10 ha gruntów rolnych lub leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora. |
| 11. | 16.07.2020 | | Dopisanie przy funkcji wiodącej możliwości zabudowy dla budynku o funkcji agroturystycznej o pow. zabudowy ok. 200m$^2$ (obiekt parterowy z użytkowym poddaszem w charakterze obiektów kaszubskich). | 431/75 | 23.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 | | - | Uwagi nie uwzględnia się. Zapisy planu umożliwiają realizację wnioskowanej zabudowy pod warunkiem (zgodnie z ustaleniami Studium) posiadania przez inwestora odpowiednio minimum 10 ha gruntów rolnych lub leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | minimum 10 ha gruntów rolnych lub leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora;<br>zabudowę na terenie 25.R w istniejącej formie uznaje się za zgodną z planem z możliwością przeprowadzania remontów i utrzymywania w należytym stanie; | | | |
| 12. | 16.07.2020 | | Uwzględnienie uwag do projektu planu złożonych w dniu 02.12.2019r.:<br><br>1. Wniosek o zmianę przebiegu drogi wewnętrznej 8.KDW zgodnie z załącznikiem.<br><br>2. Wniosek o zniesienie zapisu dotyczącego zabudowy jako budynków o wartościach historyczno-kulturowych na terenie 2.RM | 431/126 | 8.KDW – droga wewnętrzna<br>2.RM – Tereny zabudowy zagrodowej – siedliska rolnicze;<br>na terenie 2.RM, znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych oznaczone na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 6 | | - | Ad.1. Uwagi nie uwzględnia się. Przebieg drogi 8.KDW został zmieniony zgodnie z wnioskiem i szkicem zawartym w uwadze do wyłożonego projektu z dnia 02.12.2019 r., obecną uwagę należy uznać za bezprzedmiotową.<br><br>Ad.2. Uwagi nie uwzględnia się: oznaczenie obiektów o wartościach historyczno-kulturowych wynikają z warunków uzgodnienia projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków pod względem ochrony zabytków i krajobrazu. |

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XI/220/20

Rady Gminy Kościerzyna

z dnia 30 października 2020 r.

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

**UZASADNIENIE**

do uchwały Nr XI/220/2020 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 30 października 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Czarlina w gminie Kościerzyna, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst.: Dz.U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.).
Zgodnie z podjętą uchwałą Nr III/383/18 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 30 marca 2018r. przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Czarlina w gminie Kościerzyna. Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje obręb geodezyjny Czarlina w gminie Kościerzyna, o powierzchni około 370,7944 ha.

W podziale administracyjnym obręb Czarlina leży w gminie Kościerzyna, w powiecie kościerskim, w środkowej części województwa pomorskiego. Gmina Kościerzyna to gmina wiejska położona na terenie Szwajcarii Kaszubskiej, uznawana jest za jeden z najpiękniejszych i najbardziej atrakcyjnych turystycznie regionów Polski.

Obręb Czarlina leży w południowo-zachodniej części gminy Kościerzyna, od południa graniczy z gminą Dziemiany, od południowego-wschodu z obrębem Wdzydze, od zachodu z obrębem Loryniec, od północy z obrębem Wąglikowice. W obrębie znajdują się wsie, osady i ośrodki turystyczno-wypoczynkowe: Czarlina, Czarlina Osada, Skoczkowo. Wsią sołecką jest Czarlina. Obszar wsi Czarlina zamieszkuje 47 osób, Czarlina Osada – 18 osób, Skoczkowo – 53 osoby, w całym sołectwie Czarlina – 118 osób (stan na dzień 23.04.2012r.). Wsie pełnią rolę ośrodków mieszkalnych a także turystycznych i letniskowych.

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

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

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

urządzeń technicznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:
   a) miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
   b) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;
   c) ochrony na zasadach określonych przepisami odrębnymi rzeźby terenu w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego;
   d) zakazu lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
   e) obowiązku oczyszczenia wód opadowych lub roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń,
   f) klasyfikacji terenów pod względem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
   a) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Czarlina i oraz zasad ochrony,
   b) wprowadzenie strefy ochrony ekspozycji otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Czarlina oraz zasad ochrony,
   c) ustalenie zasad ochrony dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych oraz kapliczek i krzyży przydrożnych,
   d) ustalenie zasad ochrony dla stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
   e) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
   a) określenie zasad ochrony środowiska,
   b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tj. wymagania zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Gminy Kościerzyna, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
    a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
    b) możliwości składania wniosków i uwag do zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
    c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z

późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Czarlina w gminie Kościerzyna, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, wpłynęło 14 wniosków od osób prywatnych. 8 wniosków zostało uwzględnionych w części oraz 6 wniosków nie zostało uwzględnionych z powodu niezgodności wnioskowanych przeznaczeń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub niezgodności z przepisami odrębnymi. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 5 wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym". Jeden wniosek nie został uwzględniony w całości z powodu niezgodności proponowanych w treści wniosku zapisów planu z zasadami techniki legislacyjnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.10.2019 r. do 20.11.2019 r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami: w dniu 07.11.2019r. W terminach przewidzianych do składania uwag wpłynęło łącznie 12 uwag. 4 uwagi uwzględniono w całości, 3 uwag uwzględniono w części oraz 5 uwag zostało odrzuconych w całości.

Ze względu na uwzględnienie części uwag fragmenty projektu planu zostały włożone ponownie do publicznego wglądu w dniach od 21.03.2020 r. do 21.04.2020 r. W trakcie wyłożenia,w dniu 01.04.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami; w przewidzianym terminie wplynęły dwie uwagi i zostały uwzględnione.

Z uwagi na ustawę o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się SARS-CO-V-2, projekt planu miejscowego (część) został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trzeci raz w dniach od 25.05.2020 r. do 03.07.2020 r. W trakcie trzeciego wyłożenia, w dniu 16.06.2020r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W przewidzianym terminie wpłynęło 5 uwag: 4 odrzucono w całości, jedną uwzględniono.

W terminach przewidzianych do składania uwag wpłynęło łącznie 19 uwag. 7 uwag uwzględniono w całości, 3 uwagi uwzględniono w części oraz 9 uwag zostało odrzuconych w całości.

W związku z kolejnymi wyłożeniami projektu planu, w terminach ustawowych nie wpłynęły uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, uzupełniające istniejący układ drogowy;
2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu;
3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez

wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczonego dla terenów dróg publicznych m.in.: ścieżek rowerowych,

4) na obszarze planu znajdują się tereny mieszkaniowe, zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej, usług sportu i rekreacji, usług turystycznych - projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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

Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna zostały uchwalone uchwałą Nr XII/345/17 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 21 grudnia 2017r. (tekst ujednolicony). Projekt planu wyczerpuje wyznaczone w Studium zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny mieszkaniowe, zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usług sportu i rekreacji, usług turystycznych, gospodarstw rybackich. Zgodnie z uchwałą Nr X/184/12 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna jest aktualne pod względem ustaleń określających przyjętą i prowadzoną politykę przestrzennej gminy, w tym przede wszystkim dotyczącą zapewnienia możliwości rozwoju i poprawy warunków życia mieszkańców, ale wymaga aktualizacji pod względem formalno - prawnym, to jest dostosowania do obowiązujących regulacji prawnych, w tym przede wszystkim do zgodności z wymogami wynikającymi art.10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (jednolity tekst.: Dz.U. z 2018r., poz.1945). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Czarlina w gminie Kościerzyna nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

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

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

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