DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia czwartek, 4 lutego 2021 r.

Poz. 438

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 04.02.2021 20:44:54

UCHWAŁA NR XIV/233/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 22 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Rotembark 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) 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/387/18** z dnia 30 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego **Rotembark** 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 **Rotembark** w gminie Kościerzyna, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **389,29 ha**.

§ 2. 1. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały, rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 3 do i nr 4 do uchwały, 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.

4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 200 3r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 7 do uchwały.

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

1) granice planu;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

5) szczególne warunki zagospodarowania;

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

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

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

§ 4. W planie nie występują:

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

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

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

5) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) **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;

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 usługowej** – tereny lokalizacji usług nieuciążliwych; tereny oznaczono symbolem **U;**

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

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

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

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

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

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

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

11) **tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń

technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny oznaczono symbolami:

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

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

c) tereny publicznych przejść pieszych – tereny oznaczono symbolem **KX.**

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;

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

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

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

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

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów MN, ZR – 1000 m^2,

b) dla terenów MNU – 1500 m^2,

c) dla pozostałych terenów – nie określa się;

2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 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 rolniczych R, na terenach zabudowy zagrodowej RM, na terenach łąk, zieleni naturalnej i terenach rolniczych ZNR, na terenach lasów ZL, na terenach wód powierzchniowych WS należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w obszarze objętym planem ustala się obowiązek:

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

b) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

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

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 obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 należy prowadzić z uwzględnieniem działań niezbędnych dla ochrony siedlisk gatunków i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

a) Rotembark 1, działka nr 140, dom w zagrodzie z II poł. XIXw.,

b) Rotembark 2, działka nr 139/1, szkoła z 1898r., ob. dom, przedszkole,

c) Rotembark 2, działka nr 139/3, budynek gospodarczy przy szkole z 1898r.,

d) Rotembark 13, działka nr 77, remiza strażacka z I ćw. XXw.,

e) Rotembark 16, działka nr 38, stodoła w zagrodzie nr 16 z pocz. XXw.,

f) Rotembark, działka nr 76/2, kapliczka przydrożna z 1920 r.;

2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązuje:

a) ochrona w zakresie historycznej bryły budynku, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (tj. artykulacji pionowej i poziomej oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), historycznego detalu architektonicznego (w tym także wielkości, kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki; dopuszcza się okna połaciowe; ochrona historycznego lica ścian (zakaz stosowania okładzin ocieplających) oraz zakaz okien połaciowych w pokryciu wykonanym ze strzechy;

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

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

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Rotembark 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;

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

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

d) w nowej zabudowie obowiązuje stosowanie form architektonicznych wynikających z kaszubskiej tradycji budowlanej; jako materiały elewacyjne należy stosować naturalne materiały budowlane (drewno, cegła, tynk, kamień); kolorystyka powinna wynikać ze stosowania naturalnych materiałów budowlanych (wapno, piasek, cegła, drewno; kolor pokrycia dachowego ceglasty, brązowy lub grafitowy;

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

5) dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona w zakresie usytuowania budynku, kształtu i proporcji bryły, historycznego kształtu dachu oraz historycznego detalu architektonicznego; nie dopuszcza się zmian w dachu (np. w postaci lukarn); dopuszcza się okna połaciowe;

6) w planie wskazano granicę strefy ochronny konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków; prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

7) dla krzyży przydrożnych oraz drzew o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona historycznej lokalizacji.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w stosunku do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD ustala się następujące wymagania:

1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;

2) możliwość lokalizacji poza jezdnią zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, itp., jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.

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

1) w planie wskazano obszary objęte formami ochrony przyrody - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody:

a) otulina Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego;

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

2) w planie wskazano obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków, granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków - obowiązują przepisy odrębne;

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

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

5) w obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1) KDD – drogi klasy dojazdowej,

2) KDW– drogi wewnętrzne,

3) KX – publiczne przejścia piesze.

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

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

2) budynki rekreacji indywidualnej: 2 miejsca na budynek,

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

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

5) 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, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.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 wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; ustala się zasadę lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz maksymalnie dwóch budynków gospodarczych; istniejące obiekty uznaje się za zgodne z planem z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %;

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

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % 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 dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0 dla budynków bez ścianki kolankowej lub ze ścianką kolankową o wysokości do 0,6 m oraz o kącie nachylenia od 18^0 do 25^0 ze ścianką kolankową o wysokości od 1,0 m do 1,8 m; 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;

i) dopuszcza się piwnice;

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 1.MN, 2.MN oraz fragmenty terenów 2.MN, 3.MN, 6.MN znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

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

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

e) na terenie 3.MN znajduje się budynek o wartościachhistoryczno-kulturowych- obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 5;

f) teren 1.MN, części terenów 2.MN, 3.MN, 6.MN leżą w granicach strefy ochronnej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 6;

g) na terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN znajdują się drzewa o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza;

h) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, tereny 1.MN, 2.MN, 5.MN, 8.MN leżą w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg 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;**

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 adaptacje pomieszczeń mieszkalnych na usługi, przy czym na kondygnacjach powyżej parteru wyłącznie na nieuciążliwe biura, pracownie, gabinety lekarskie, gabinety usługowe itp.; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35m^2; dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; istniejące obiekty uznaje się za zgodne z planem z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25 %, dla terenu 3.MNU maksymalnie 20 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,75, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,5; wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 3.MNU – maksymalnie 0,6, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,4

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki, na terenie 3.MNU minimum 50 % 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 dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0 dla budynków bez ścianki kolankowej lub ze ścianka kolankową o wysokości do 0,6 m oraz o kącie nachylenia od 18^0 do 25^0 ze ścianką kolankową o wysokości od 1,0 m do 1,8 m; 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;

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

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

k) dopuszcza się podpiwniczenia;

l) 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) teren 1.MNU i fragment terenu 3.MNU znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

c) tereny 2.MNU i część terenu 3.MNU znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

d) na terenie 1.MNU znajduje się budynek pozostający w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 2;

e) na terenie 1.MNU znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 5;

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

g) teren 1.MNU i część terenu 3.MNU leżą w granicach strefy ochronnej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 6;

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

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

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

8) stawka procentowa: 30% .

3. **Tereny zabudowy usługowej;**

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

2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji usług nieuciążliwych;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 10 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %;

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

f) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0 dla budynków bez ścianki kolankowej lub ze ścianka kolankową o wysokości do 0,6 m oraz o kącie nachylenia od 18^0 do 25^0 ze ścianką kolankową o wysokości od 1,0 m do 1,8 m; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

g) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych jedno lub dwuspadowe;

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

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

j) dopuszcza się podpiwniczenia;

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

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

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDW;

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

8) stawka procentowa: 30%.

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

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

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

e) wysokość zabudowy 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 inwentarskich - maksymalnie 12 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;

g) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0 dla budynków bez ścianki kolankowej lub ze ścianka kolankową o wysokości do 0,6 m oraz o kącie nachylenia od 18^0 do 25^0 ze ścianką kolankową o wysokości od 1,0 m do 1,8 m; 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;

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

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

k) dopuszcza się piwnice;

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) tereny od 1.RM do 8.RM znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 3;

c) na terenie 8.RM znajduje się budynek pozostający w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 2;

d) na terenach 1.RM, 3.RM, 2.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt 5;

e) tereny 3.RM, 6.RM oraz części terenów 1.RM, 2.RM, 7.RM, leżą w granicach strefy ochronnej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 6;

f) na terenach 1.RM, 2.RM znajdują się drzewa o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza;

g) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, tereny od 5.RM do 8.RM leżą w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

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.ZNR, 7.ZR, 8.ZR, 9.ZR, 10.ZR, 11.ZR, 12.ZR, 13.ZR, 14.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 15 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,30;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 8,0 m, do dwóch kondygnacji;

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 od 20^0 do 45^0;

i) rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny,

j) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) tereny 13.ZR i 14.ZR leżą w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

c) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, tereny 1.ZR, 2.ZR leżą w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

6. **Tereny sportu i rekreacji;**

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

2) 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;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %, dla terenu 1.US – maksymalnie 5 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,2;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %, dla terenu 1.US – minimalnie 50%;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 5,0 m;

f) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^{o} do 45^{0};

g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) tereny 1.US, 3.US znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

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

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

6) zasady obsługi komunikacyjnej: od dróg KDW lub przez dojazdy;

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

8) stawka procentowa: 30%.

7. **Tereny sportu i rekreacji;**

1) oznaczenia terenów: **4.US**;

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

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie **5 %**;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie **0,5;**

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum **15 %**;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 5,0 m;

f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

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

6) zasady obsługi komunikacyjnej: od drogi KDW lub przez dojazdy;

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

8) stawka procentowa: 30%.

8. **Tereny rolnicze**

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

2) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zabudowa zagrodowa obejmująca budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie i budowle rolnicze w ramach siedliska rolniczego lub budynki związane z gospodarką leśną pod warunkiem posiadania przez inwestora odpowiednio minimum 10 ha gruntów rolnych lub leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora;

b) w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy budynki gospodarcze związane z działalnością rybacką pod warunkiem posiadania przez inwestora minimum 1 ha gruntów pod wodami, na których prowadzi działalność rybacką, w ilości nie większej niż jeden obiekt na każde 10 ha akwenu wodnego;

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

d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

e) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4;

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

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

h) wysokość zabudowy gospodarczych - maksymalnie 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

i) dachy budynków dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^0 do 45^0 dla budynków bez ścianki kolankowej lub ze ścianka kolankową o wysokości do 0,6 m oraz o kącie nachylenia od 18^0 do 25^0 ze ścianką kolankową o wysokości od 1,0 m do 1,8 m; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

j) dachy budynków gospodarczych i garaży harmonizujące pod względem kształtu i materiału pokrycia z dachami budynków mieszkalnych jedno lub dwuspadowe;

k) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny 1.R, 2.R, 8.R oraz fragmenty terenów 3.R, 7.R, 10.R znajdują się w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4;

b) tereny leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, tereny od 1.R do 6.R leżą w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

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

7) stawka procentowa: 0%.

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

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

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

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

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

5) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy;

6) stawka procentowa: 0%.

10. **Teren lasów;**

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

2) przeznaczenie terenu – tereny lasów;

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

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: na ternie 21.ZL wskazano krzyż przydrożny o wartościach historyczno-kulturowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 7;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się;

6) stawka procentowa: 0%.

11. **Tereny wód powierzchniowych**

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

6) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się,

7) stawka procentowa: 0%.

12. **Drogi klasy dojazdowej;**

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

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy dojazdowej;

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

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację 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: na terenie 1.KDD znajduje się drzewo o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza;

6) stawka procentowa: 0%.

13. **Drogi wewnętrzne**

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

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: nie dotyczy;

6) stawka procentowa: 0%.

14. **Publiczne przejścia piesze**

1) oznaczenie terenów: **1.KX;**

2) przeznaczenie terenu – publiczne przejścia piesze;

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

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

6) stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościerzyna.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

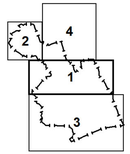
Andrzej Bober

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO ROTEMBARK W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIV/233/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 22 GRUDNIA 2020 ROKU

N

0 50 100 150 200

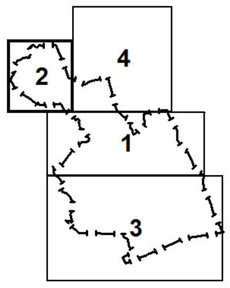
16.ZL 15.ZL 14.KDW 12.R 12.KDW 5.ZR 4.ZR 13.KDW 22.ZL 21.ZL 11.R 10.R 13.ZR 9.KDW 14.ZR 7.MN 5.ZNR 12.ZL 13.ZL 7.KDW 11.ZL 3.US 4.MN 1.KDW 1.KDD 3.MN 14.ZL 2.MNU 1.RM 2.RM 3.RM 6.MN 7.R 1.US 2.KDW 3.MNU 1.MNU 10.ZL 8.KDW 8.R 9.RM 4.RM 6.RM 7.RM 8.RM 1.MN 2.MN 5.MN 10.KDW 2.R 1.R 5.RM 1.U 17.KDW 8.KDW 8.MN 10.KDW 9.ZL 10.RM 9.R 1.ZL 1.ZNR 6.ZL 4.KDW 3.R 7.ZL 2.KDD 4.R 2.ZNR 3.ZL

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO ROTEMBARK W GMINIE KOŚCIERZYNA

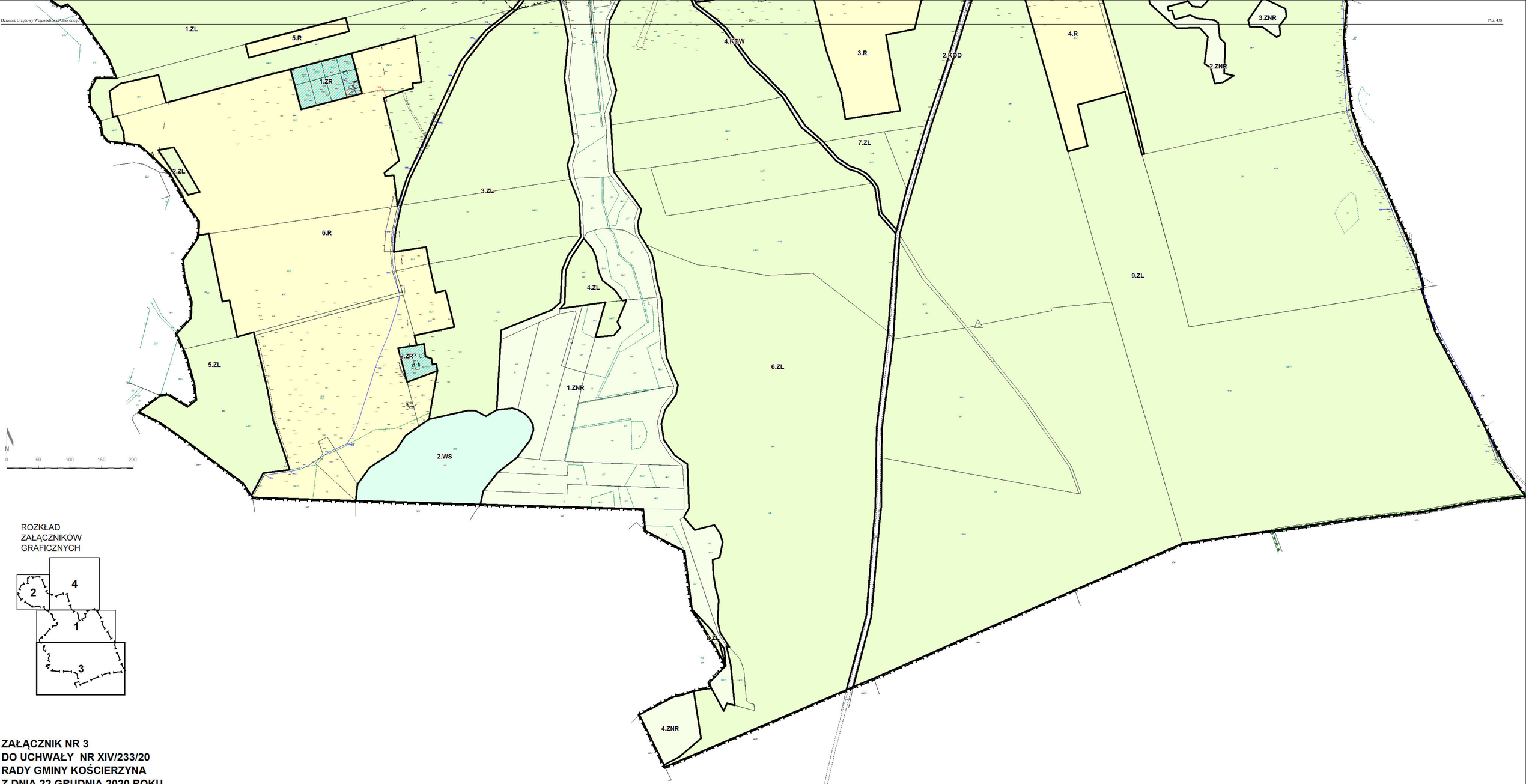
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XIV/233/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 22 GRUDNIA 2020 ROKU



ROZKŁAD
ZAŁĄCZNIKÓW
GRAFICZNYCH

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XIV/233/20
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 22 GRUDNIA 2020 ROKU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO ROTEMBARK W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

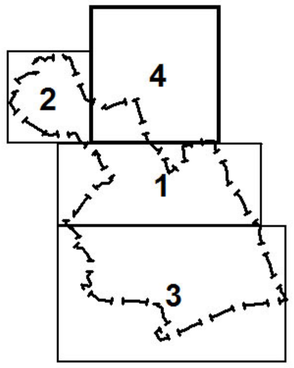
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO ROTEMBARK W GMINIE KOŚCIERZYNA

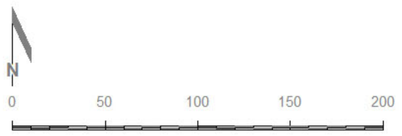
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XIV/233/20 RADY GMINY KOŚCIERZYNA Z DNIA 22 GRUDNIA 2020 ROKU

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH





OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U – TERENY USŁUG
- RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZR – TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- US – TERENY SPORTU I REKREACJI
- R – TERENY ROLNICZE
- ZNR – TERENY ŁĄK, ZIELENI NATURALNEJ I TERENY ROLNICZE
- ZL – TERENY LASÓW
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDD – TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX – TERENY PUBLICZNYCH PRZEJŚĆ PIESZYCH

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

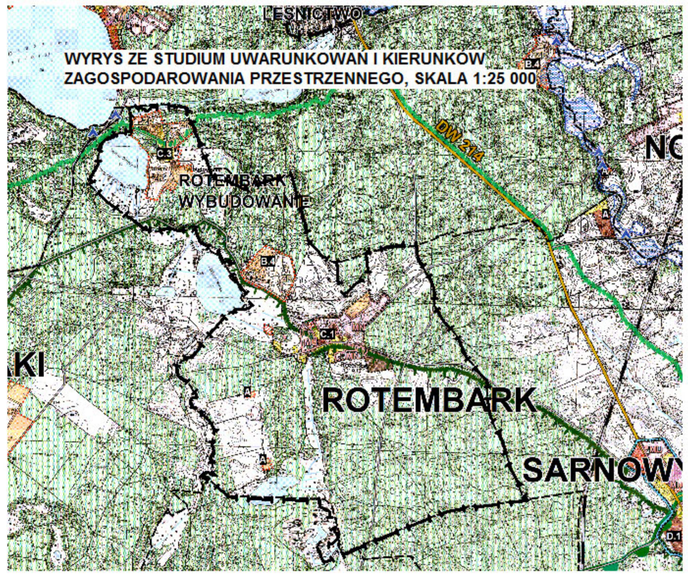
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO
- BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- KRZYŻE PRZYDROŻNE ORAZ DRZEWA O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA LEŻY W OBSZARZE NATURA 2000 "BORY TUCHOLSKIE"
- GRANICA OTULINY WDZYDZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

POZOSTAŁE OZNACZENIA I INFORMACJE

- WYMIARY W METRACH
- GRANICA REZERWATU PRZYRODY "CZAPLINIEC W WIERZYSKU"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "JEZIORA WDZYDZKIE"
- PROPONOWANE DOJAZDY



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

0. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica administracyjna gminy
- granica opracowania zmiany Studium
- granica obrębów geodezyjnych
- GRZYBOWO – nazwy miejscowości
- obszary wyłączone z obszaru opracowania Studium, obszary objęte zmianą Studium - obowiązują ustalenia zmiany Studium zgodnie z Uchwałą Nr III/238/13 Rady Gminy Kościerzyna z 23 marca 2013 r. granica zmian studium
- granica zmian studium
- tereny rolne z istniejącą zabudową zagrodową
- lasy
- wody

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

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

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

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

OBSZAR LADOWISKA "KORNE" WG EWIDENCJI LADOWISK

PG – OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH

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

TERENY ROZWOJOWE GMINY

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW - FUNKCJE WIODĄCE

- obszary kontynuacji form i funkcji istniejacej zabudowy sąsiedniej
- nowe tereny rozwojowe z przeznaczeniem na: (obszary dotychczas nieprzeznaczone pod inwestycje lub zmiana funkcji w stosunku do obowiązujących planów),
  - MN – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
  - U – zabudowę usługową
  - MNU – zabudowę mieszkaniowo - usługową
  - U* – 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
- ES – obszary predysponowane do lokalizacji siłowni fotowoltaicznych
- orientacyjna lokalizacja gminnej biogazowni
- obszary potencjalnych badań w kierunku lokalizacji elektrowni wiatrowych

INNE OBSZARY

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

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

PODZIAŁ TERENÓW DLA POTRZEB USTALENIA KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW

- A – obszary bez szczególnych predyspozycji rozwojowych
- B – obszary kontynuacji istniejących funkcji i form zabudowy
  - 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 szczególnie 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 ekspanację zabudowy wsi i użytkowania rekreacyjnego - zakaz zabudowy
- obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych w tym: obszary chronionego krajobrazu(a) oraz parków krajobrazowych (b), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i lokalizacji zabudowy w pasie 100m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią w ujęciu formalno-prawnym - zasięg obszarów zalewowych wodą powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia) - zakaz zabudowy
- zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat na podstawie map zagrożenia zamieszczonych na Hydroportalu KZGW dnia 22.12.2013r.
- strefa ograniczenia wysokości zabudowy w związku z lądowiskiem "Korne" oraz lądowiskiem helikopterów na dachu szpitala w mieście Kościerzyna - maksymalna wysokość budynków i budowli w zasięgu podejścia niższa o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające
- zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
- 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
- ES – obszary predysponowane do lokalizacji siłowni fotowoltaicznych - zakaz zabudowy



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIV/233/20
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 22 grudnia 2020 r.

SPOSÓB ROZSTRZYGNIĘCIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
w dniach **od 04.11.2019 r. do 03.12.2019 r. oraz** w dniach **od 20.07.2020 r. do 17.08.2020 r.**
projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Rotembark w gminie Kościerzyna**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościerzyna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*11*
1.	07.11.2019 r.		1. Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji rekreacyjnej na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. 2. Zmiana kąta nachylenia dachu na 30-45^0 3. Zmiana wysokości budynku do 9m. 4. Wykreślenie zapisu nt. rzutu głównej bryły budynku – prostokątny.	26/9	13.ZR – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; wysokość zabudowy - maksymalnie 8,0 m; dachy budynków rekreacji indywidualnej dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40° do 45°; rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny		1.- 2.- 3.- 4.-	Ad. 1. Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium, w ktorym teren oznaczono jako tereny zabudowy rekreacyjnej. Ad. 2,3,4. Uwagi nie uwzględnia. Zapisy dot. kątów dachów budynków, wysokości zabudowy oraz zapisy dot. bryły budynku wynikają z warunków uzgodnienia projektu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony zabytków i krajobrazu.
2.	14.11.2019		Pozostawienie działki w obecnym stanie nieodrolnionym, nie przekwalifikowywać na działkę rekreacyjną.	219	6.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojące		-	Uwagi nie uwzględnia się. Autor uwagi odwołał swój wniosek w piśmie z dnia 26.11.2019 r, w którym wnosi o pozostawienie zabudowy rekreacyjnej ZR.

3.	26.11.2019		Odwołanie poprzedniej uwagi (nr 2), pozostawienie zabudowy rekreacyjnej ZR.	219	6.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojące		-	Uwagę odrzuca się. Uwaga nie zawiera propozycji zmiany projektu, nie powoduje zmiany projektu planu, dlatego należy ja odrzucić jako bezprzedmiotową.
4.	29.11.2019		Przeznaczenie działki pod rekreację	1/8	20.ZL – tereny lasów		-	Uwagi nie uwzględnia się. Proponowane rozwiązanie jest niezgodne ze Studium. Tereny leśne są chronione ustawą „O ochronie gruntów rolnych i leśnych". Przyjęte w projekcie rozwiązanie jest zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
5.	03.12.2019		Doprowadzenie drogi wewnętrznej do działek 1/27, 1/28, 1/29 przez teren 20.ZL, 21.R i 10.ZR, zgodnie z załącznikiem	1/27, 1/28, 1/29	10.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojące 20.ZL – tereny lasów		-	Uwagi nie uwzględnia się. Projekt dopuszcza obsługę komunikacyjną od istniejących dojazdów. Wnioskodawca proponuję drogę wewnętrzną przez teren, którego nie jest właścicielem. Na rysunku planu wskazano proponowany dojazd.
6.	19.12.2019		Włączenie działki do strefy 3.MN. Na działce istnieje budynek mieszkalny. W Studium działka leży w strefie C1 – w kierunku zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług towarzyszących.	26/6	14.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojące		-	Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium, w ktorym teren oznaczono jako tereny zabudowy rekreacyjnej.
7.	19.12.2019		Włączenie działki do strefy 3.MN. Na działce istnieje budynek mieszkalny. W Studium działka leży w strefie C1 – w kierunku zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług towarzyszących.	26/8	14.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojące		-	Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium, w ktorym teren oznaczono jako tereny zabudowy rekreacyjnej.

8.	23.12.2019		Włączenie działki do strefy 3.MN. Na działce istnieje budynek mieszkalny. W Studium działka leży w strefie C1 – w kierunku zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług towarzyszących.	26/7	14.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojące		-	Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium, w ktorym teren oznaczono jako tereny zabudowy rekreacyjnej.
9.	24.07.2020		Przekwalifikowanie działki na rekreacyjno-budowlaną.	218	6.ZR - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej.		-	Uwagi nie uwzględnia się. Działka jest przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę i jest działką budowlaną. Uwagę należy odrzucić jako bezprzedmiotową.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XIV/233/20
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 22 grudnia 2020 r.

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

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:
1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
   a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
   b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
   c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
   d) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.).
2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej.
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.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XIV/233/20
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 22 grudnia 2020 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego **Rotembark** w gminie Kościerzyna dostępne są pod adresem:

https://wppin.koscierzyna.pl/