DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 19 kwietnia 2021 r.

Poz. 1386

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 19.04.2021 21:19:48

UCHWAŁA NR II/248/21
RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 8 marca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr III/389/18 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 30 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Sycowa Huta 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 Sycowa Huta w gminie Kościerzyna z wyłączeniem obszarów określonych granicami planu, zwany dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **664,61** ha.

§ 2. 1. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu: w skali 1:1000 stanowiący załączniki nr 1 do uchwały oraz w skali 1:2000 stanowiące załączniki do uchwały od nr 2 do nr 5 wraz z wyrysem ze studium.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 6 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 7 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 8 do uchwały.

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

1) granice obszaru objętego planem;

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) granice obszarów i obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego;

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

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

§ 4. W planie nie występują:

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

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) nie powoduje kolizji z funkcją mieszkaniową,

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

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

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

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, za wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych od strony brzegów rzek, jezior i zbiorników wodnych; 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o wysokości powyżej 3 m n.p.t.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

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

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

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

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

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

6) **tereny usług turystycznych**; tereny oznaczono symbolem **UT;**

7) **tereny usług turystyki wodnej**; tereny oznaczono symbolem **UTw;**

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

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

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

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

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

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

a) tereny dróg klasy zbiorczej – tereny oznaczono symbolem **KDZ**,

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

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, wielkości pokrycia działki zabudową oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach łąk, zieleni naturalnej i terenach rolniczych ZN, na terenach lasów ZL, na terenach eksploatacji kruszywa naturalnego PG, 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 zgodnej z planem, których gabaryty, kształt dachu, bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do dróg lub 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 planem;

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

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

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

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

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów MN, od 8.ZR do 22.ZR – 1000 m^2,

b) dla terenów od 1.ZR do 7.ZR – 800 m^2;

c) dla terenów MNU – 1500 m^2,

d) dla terenów US, UT – 2000 m^2,

e) dla pozostałych terenów – nie określa się;

2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60^o do 120^o;

2. w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

3. dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:

1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,

2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,

3) w celu regulacji działek drogowych;

4. dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów;

5. minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;

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

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

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w całym obszarze wprowadza się obowiązek:

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

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

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

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

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

3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem teren 1.PG i inwestycji celu publicznego;

4) w myjniach samochodowych należy stosować system zamkniętego obiegu wody.

§ 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) Sycowa Huta 8, działka nr 18, chałupa w zagrodzie z I poł. XIXw.;

b) Sycowa Huta 13, działka nr 21/5, dom w zagrodzie nr 13 z I ćw. XXw.,

c) Sycowa Huta, działka nr 257, kapliczka przydrożna „Waleriana Szczypiora” z 1930r.,

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 których mowa w pkt 1 lit c 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 b, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Sycowa Huta zgodnie z rysunkiem planu:

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

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

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

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

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

5) w planie wskazano granice stref ochronny konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków (AZP 17-37/6 - huta szkła nowożytna, AZP 17-37/11 – wieś Sycowa Huta); prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) w planie wskazano teren po historycznym cmentarzu – procesy budowlane prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

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

   a) Lipuski Obszar Chronionego Krajobrazu,

   b) obszar Natura 2000 Bory Tucholskie,

   c) otulina Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego;

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

3) w planie wskazano granice aglomeracji ściekowej Łubiana;

4) w planie wskazano udokumentowane złoża surowców naturalnych;

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

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

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

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

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

   a) KDZ – publiczne drogi klasy zbiorczej,

   b) KDL – publiczne drogi klasy lokalnej,

   c) KDD – publiczne drogi klasy dojazdowej,

   d) KDW – drogi wewnętrzne,

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

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

   b) budynki rekreacji indywidualnej: 1,5 miejsca na budynek,

   c) budynki usług turystycznych – 4 miejsca na 10 łóżek,

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

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

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

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

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

5) wyliczoną ilość miejsc należy zaokrąglać w górę do pełnej liczby.

§ 16. 1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) głównych elementów układu:

   a) woda - system magistral wodociągowych;

b) elektryczność – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV. Energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne;

c) wody opadowe i roztopowe - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w miarę możliwości w obrębie własnej działki;

d) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu;

e) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach;

2. realizację nowych obiektów należy skoordynować z istniejącym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:

1) woda - z sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się dopuszcza się ujęcia indywidualne; po wybudowaniu sieci wodociągowej nakaz podłączenia do sieci;

2) elektryczność - z sieci elektrycznej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

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

2) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35m^2; dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; ustala się zasadę lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz maksymalnie dwóch budynków gospodarczych;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,9, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,6;

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

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

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

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

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

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

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

k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) części terenów 6.MN, 7.MN leżą w granicach strefy ochronnej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

c) tereny 5.MN, 6.MN, 7.MN leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

d) tereny 5.MN, 6.MN leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

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

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

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolnostojących do 200 m^2 powierzchni użytkowej; dopuszcza się adaptacje pomieszczeń mieszkalnych na usługi, przy czym na kondygnacjach powyżej parteru wyłącznie na nieuciążliwe biura, pracownie, gabinety lekarskie, gabinety usługowe itp.; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35 m^2; dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; istniejące obiekty uznaje się za zgodne z planem z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,6;

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

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

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

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

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

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

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

k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

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

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

2) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolnostojących do 200 m^2 powierzchni użytkowej; dopuszcza się adaptacje pomieszczeń mieszkalnych na usługi, przy czym na kondygnacjach powyżej parteru wyłącznie na nieuciążliwe biura, pracownie, gabinety lekarskie, gabinety usługowe itp.; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35 m^2; dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; istniejące obiekty uznaje się za zgodne z planem z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %, dla terenów 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU – maksymalnie 25 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 1,05, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,7; dla terenów 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU – maksymalnie 0,75, dla kondygnacji naziemnych – maksymalnie 0,5;

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

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

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

g) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^{o} do 45^{o}; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; na terenie 8.MNU dopuszcza się dachy czterospadowe o kącie nachylenia od 25^{o} do 45^{o};

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

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

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

k) na terenach 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU rzut głównej bryły budynku mieszkalnego i usługowego prostokątny o proporcjach od 1:1,2 do 1:2,0,

l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

c) tereny 3.MNU, 4.MNU oraz część terenu 5.MNU leżą w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Sycowa Huta - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

d) na terenach 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem § 12 pkt 4;

e) na terenie 3.MNU znajdują się drzewa o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza;

f) części terenów 4.MNU, 6.MNU znajdują się w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

g) tereny od 3.MNU do 8.MNU leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

h) tereny od 3.MNU do 8.MNU leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

i) fragment terenu 7.MNU leży w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

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

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

2) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa - zabudowa zagrodowa - obejmująca siedlisko rolnicze, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych; dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej; dopuszcza się garaże;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) tereny od 4.RM do 7.RM leżą w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi Sycowa Huta - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

c) na terenach 1.RM, od 4.RM do 7.RM znajdują się budynki o wartościach historyczno-kulturowych - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem § 12 pkt 4;

d) na terenie 6.RM znajdują się drzewa o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza;

e) na terenach 4.RM i 6.RM znajdują obiekty pozostające w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 2;

f) tereny 6.RM, 7.RM znajdują się w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

g) tereny leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

h) tereny leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

5. **Tereny zabudowy rekreacyjnej;**

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

2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35m^2;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,40;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 8,0 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

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

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

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

i) rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny,

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

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

l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 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 Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

c) część terenów 1.ZR, 6.ZR, oraz tereny 2.ZR, 3.ZR leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

6. **Tereny zabudowy rekreacyjnej;**

1) oznaczenia terenów: **8.ZR, 9.ZR, 10.ZR, 11.ZR, 12.ZR, 13.ZR, 14.ZR, 15.ZR, 16.ZR, 17.ZR, 18.ZR, 19.ZR, 20.ZR, 21.ZR, 22.ZR**;

2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35m^2;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 15 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,40;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 8,0 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

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

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

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

i) rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny,

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

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

l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) część terenu 18.ZR, znajduje się w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

c) tereny od 8.ZR do 21.ZR leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

d) część terenów 11.ZR, 14.ZR, 21.ZR oraz 9.ZR, 10.ZR, od 12.ZR do 20.ZR leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

7. **Tereny zabudowy rekreacyjnej;**

1) oznaczenia terenów: **23.ZR**;

2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; dopuszcza się usługi; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze i garaże;

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 0,40;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 8,0 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

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

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

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

i) rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny,

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

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

l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

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

b) teren 23.ZR znajduje się w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

c) teren leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

d) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

8. **Tereny zabudowy rekreacyjnej;**

1) oznaczenia terenów: **24.ZR, 25.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 0,40;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %;

e) wysokość zabudowy - maksymalnie 8,0 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

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

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

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

i) rzut głównej bryły budynku rekreacji indywidualnej prostokątny,

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

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

l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

m) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: tereny leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

9. **Tereny sportu i rekreacji;**

1) oznaczenia terenów: **1.US;**

2) przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz obiektów służących turystyce wodnej z wyłączeniem usług noclegowych, gastronomicznych i handlowych o dopuszczalnych maksymalnych parametrach zabudowy określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zieleń urządzoną, zieleńce i skwery;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie **20 %**;

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

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

e) wysokość zabudowy - maksymalnie **10,0 m** – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

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

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) teren 1.US leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

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

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

8) stawka procentowa: 30%.

10. **Tereny usług turystycznych;**

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

2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, w tym obiektów hotelarskich oraz obiektów obsługi turystyki, sportu i rekreacji jak przystań, pomost, plaża, urządzenia sportowe itp.; dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 150 m^2, dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %;

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;

e) wysokość zabudowy maksymalnie 9 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^o do 45^o; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; na terenie 1.UT dopuszcza się dachy według stanu istniejącego;

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

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

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

k) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

l) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

b) teren 1.UT leży w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDD lub dojazdów;

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

8) stawka procentowa: 30%.

11. **Tereny usług turystyki wodnej;**

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

2) przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz obiektów służących obsłudze przystani kajakowych o dopuszczalnych maksymalnych parametrach zabudowy określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny) z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych;

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 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;

e) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;

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

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

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

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

j) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

k) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

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

b) obowiązują ustalenia zawarte w §10;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) teren leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

b) teren leży w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDD lub dojazdów; do terenu 2.UTw przez istniejący dojazd przez teren 14.ZR i 4.R;

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

8) stawka procentowa: 30%.

12. **Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego;**

1) oznaczenia terenów: **1.PG;**

2) przeznaczenie terenu – tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego; dopuszcza się lokalizację nietrwale związanych z gruntem obiektów socjalnych i gospodarczych o wysokości do 8 m (wiaty, barakowozy, obiekty kontenerowe, sanitariaty itp.);

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i drogowej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) części terenu leży w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;

b) rekultywacja terenów zgodnie przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi 1.KDZ przez drogi KDW z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych;

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

8) stawka procentowa: 30%.

13. **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;**

2) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na terenach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się zabudowę zagrodową obejmującą w ramach siedliska rolniczego budynki mieszkalne, gospodarcze i gospodarskie oraz budowle rolnicze lub budynki związane z gospodarką leśną pod warunkiem posiadania przez inwestora odpowiednio minimum 10 ha gruntów rolnych lub leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora;

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 %;

e) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6;

f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %;

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

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

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

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

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

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

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

n) dopuszcza się dojazdy i drogi polne;

o) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

p) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny od 1.R do 11.R, 13.R leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

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

7) stawka procentowa: 0,01%.

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

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

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

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

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: tereny od 4.ZRN do 14.ZNR leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

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

6) stawka procentowa: 0%.

15. **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**;

2) przeznaczenie terenu – tereny lasów;

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

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny od 4.ZL do 5.ZL oraz od 7.ZL do 22.ZL leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz tereny od 4.ZL do 22.ZL leżą w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

b) teren 12.ZL i część terenu 5.ZL leżą w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi Sycowa Huta - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem §12 pkt 3;

c) część terenu 7.ZL znajduje się w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

d) na terenie 14.ZL znajduje się teren po historycznym cmentarzu - obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 6;

e) część teren 1.ZL znajduje się w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od drogi KDZ lub KDL, lub dróg KDD, lub dróg KDW, lub dojazdów;

6) stawka procentowa: 0,01%.

16. **Tereny wód powierzchniowych**

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: tereny od 1.WS do 5.WS leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: nie określa się,

7) stawka procentowa: 0,01%.

17. **Drogi klasy zbiorczej;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDZ**;

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy zbiorczej:

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

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 drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) parametry techniczne i użytkowe drogi, w tym konstrukcja drogowej budowli ziemnej oraz konstrukcja nawierzchni, dostosowane do ruchu pojazdów o dopuszczonym nacisku pojedynczej osi do 8 t – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ustawy o drogach publicznych; dopuszcza się ruch pojazdów o nacisku pojedynczej osi powyżej 8 t wyłącznie przy odpowiednim dostosowaniu parametrów technicznych i użytkowych drogi, w tym dostosowaniu konstrukcji drogowej budowli ziemnej oraz konstrukcji nawierzchni;

b) teren leży w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

c) część terenu leży w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

6) stawka procentowa: 0,01%.

18. **Drogi klasy lokalnej;**

1) oznaczenie terenów: **1.KDL**;

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy lokalnej:

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

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

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

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

6) stawka procentowa: 0,01%.

19. **Drogi klasy dojazdowej;**

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

2) przeznaczenie terenu – drogi klasy dojazdowej;

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

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

a) tereny leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

b) części terenów leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

6) stawka procentowa: 0,01%.

20. **Drogi klasy dojazdowej;**

1) oznaczenie terenów: **5.KDD**;

2) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

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

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z § 10;

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

5) zasady ochrony, nakazy, zakazy: teren leży w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

6) stawka procentowa: 0,01%.

21. **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**;

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) tereny od 1.KDW do 7.KDW leżą w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz tereny od 1.KDWI do 8.KDW w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

b) część terenu 4.KDW znajduje się w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5;

c) na terenach 9.KDW, 16.KDW znajdują się drzewa o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązuje ochrona zachowawcza

d) tereny od 1.KDW do 13.KDW, 16.KDW, 27.KDW, 29.KDW, 32.KDW, 33.KDW oraz części terenów 14.KDW, 15.KDW, 21.KDW, 24,KDW, 31.KDW leżą w granicach aglomeracji ściekowej Łubiana - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

e) części terenu 8.KDW i 13.KDW leży w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa górniczego i geologicznego;

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 obrębu geodezyjnego Sycowa Huta, uchwalony uchwałą nr VII/47/07 z dnia 6 czerwca 2007 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 136 z dnia 12 września 2007 r. Poz. 2474), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek Nr: 41/25, 41/34, 41/35, 113/1, cz. dz. 41/41, dz. 85 w Sycowej Hucie, uchwalony uchwałą nr V/194/97 z dnia 14 sierpnia 1997 roku (Dz.Urz.Woj.Gd. Nr 33 19 czerwca 1998 r. Poz. 128), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty wsi Sycowa Huta działka geodezyjna nr 73, uchwalony uchwałą nr VI/76/2003 z dnia 26 września 2003 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 7 z dnia 19 stycznia 2004 r. Poz. 90), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Sycowa Huta w gminie Kościerzyna, obejmujący cz. dz. geod. nr 270, uchwalony uchwałą nr I/20/2011 z dnia 28 stycznia 2011 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 30 z dnia 16 marca 2011r. Poz. 654), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Sycowa Huta w gminie Kościerzyna, obejmujący cz. dz. geod. nr 270, uchwalony uchwałą nr XI/290/13 z dnia 6 listopada 2013 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. z dnia 26 listopada 2013r. Poz. 4147).

Przewodniczący Rady Gminy

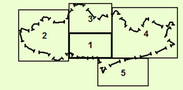
Andrzej Bober

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SYCOWA HUTA W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR II/248/21
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 8 MARCA 2021 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



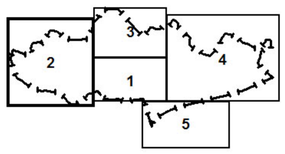
0 50 100 150 200

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SYCOWA HUTA
W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR II/248/21
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 8 MARCA 2021 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

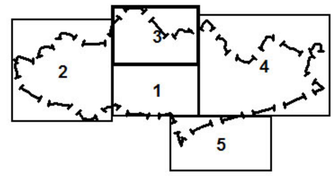


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SYCOWA HUTA
W GMINIE KOŚCIERZYNA

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR II/248/21
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 8 MARCA 2021 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



1.WS
5.WS
7.R
13.ZL
2.UT
7.ZNR
15.ZL
11.ZR
11.R
4.ZL
1.KDZ
3.ZL
11.KDW
1.ZL

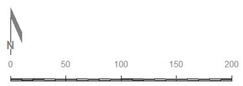
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SYCOWA HUTA
W GMINIE KOŚCIERZYNA

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR II/248/21
RADY GMINY KOŚCIERZYNA
Z DNIA 8 MARCA 2021 R.

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



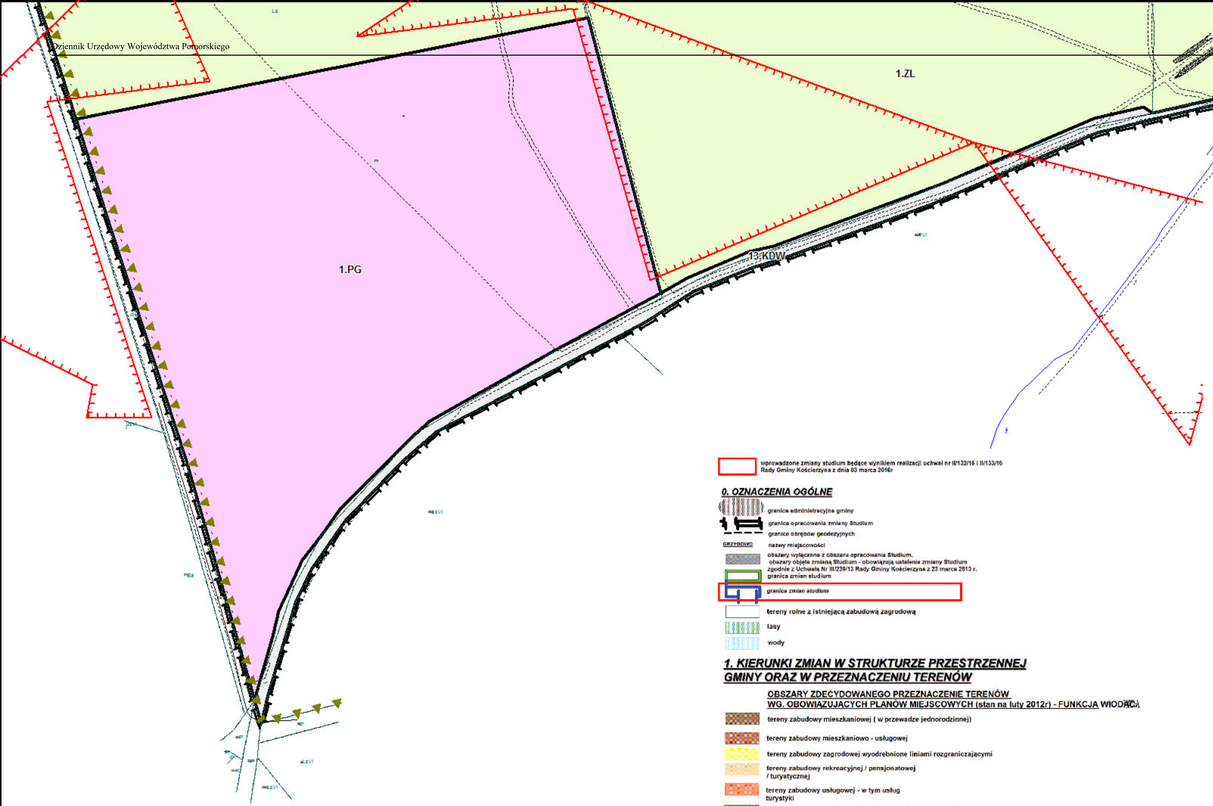


5.WS
4.ZNR
13.ZNR
6.WS
12.ZNR
4.ZL
1.MNU
1.KDZ
2.ZL
3.MNU
12.KDW
11.KDW
12.R
1.MN
2.MN
22.ZR
15.ZNR
16.ZNR
23.ZL
5.KBD
1.KDL
11.ZNR
1.ZNR
2.ZNR
3.ZNR
1.ZL

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO SYCOWA HUTA W GMINIE KOŚCIERZYNA

RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR II/248/21 RADY GMINY KOŚCIERZYNA Z DNIA 8 MARCA 2021 R.



uprzywilejowane 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

STRUKTURA OBSZARU

nazwy miejscowości

obszary wyłączone z obszaru opracowania Studium, obszary objęte zmianą Studium - obowiązują ustalenia zmiany Studium zgodnie z Uchwałą Nr III/28/15 Rady Gminy Kościerzyna z 23 marca 2015 r.

granica zmian studium

granica zmian stidlins

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 nieprzeznaczone pod inwestycje lub zmiana funkcji w stosunku do obowiązujących planów),

MN zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

U zabudowę usługową

MNU zabudowę mieszkaniowo - usługową

UP zabudowę usługowo - produkcyjną

U1 *teren zabudowy usługowej z zakresu usług społecznych, ochrony zdrowia, obsługi turystyki i rekreacji - obiekty typu dom seniora, obiekty wypoczynku i zakwaterowania dzieci i młodzieży itp., tereny kąpielisk i przystani wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz obiektami małej architektury*

U2 *teren zabudowy usługowej z zakresu usług handlu i rzemiosła oraz ochrony zdrowia - zabudowa usługowo - handlowa wraz z niezbędną infrastruktura techniczną i komunikacyjną*

ZP 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

OW obszary predysponowane do lokalizowania elektrowni wiatrowych wraz z obszarem ich oddziaływania,

w tym potencjalnie dyskusyjne wobec ochrony dziedzictwa kulturowego

FOS obszary predysponowane do lokalizacji silowni fotowoltalicznych

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:

C1 w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług towarzyszących

C2 w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług towarzyszących oraz w kierunku rozwoju rekreacji indywidualnej

C3 w kierunku zabudowy letniskowej i rekreacji osiedlowej indywidualnej

D obszary wielofunkcyjne predysponowane do przekształceń:

D1 w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowo - usługowej

D2 w kierunku rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej w szczególności zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowo - usługowej

E obszary zabudowy produkcyjnej predysponowane do przekształceń:

E1 w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej

E2 w kierunku rozwoju zabudowy usługowo-produkcyjnej z możliwością lokalizacji mieszkalnictwa niezbędnych 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% - rsz 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

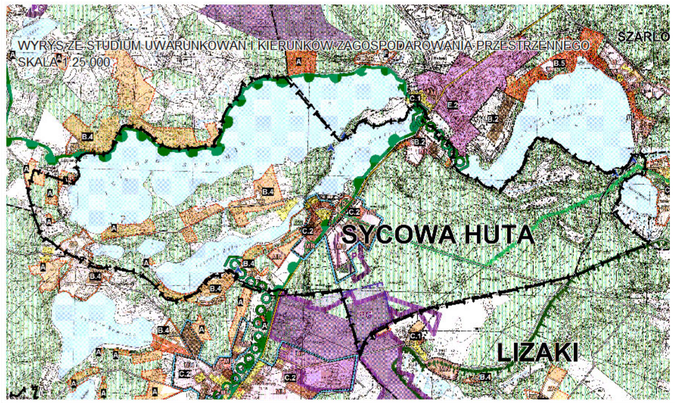
proponowane, wariantowe obejście w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214

obszar uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych DK 20 oraz projektowanej w jej przebiegu obwodnicy miasta Kościerzyna

obszar uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych DW 214 oraz projektowanego w jej przebiegu obejścia DW 214

OW obszary predysponowane do lokalizowania elektrowni wiatrowych wraz z obszarem ich oddziaływania - zakaz zabudowy o funkcji mieszkaniowej

FOS obszary predysponowane do lokalizacji silowni fotowoltalicznych - zakaz zabudowy



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIA TERENÓW

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

ZR TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ

UT TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH

UTW TERENY OBSŁUGI TURYSTYKI WODNEJ

US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

PG TERENY EKSPLOATACJI KRUSZYWA NATURALNEGO

R TERENY ROLNICZE

ZNR TERENY ŁĄK, ZIELENI NATURALNEJ I TERENY ROLNICZE

ZL TERENY LASÓW

WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ

KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

STREFA OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI

BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

TEREN PO HISTORYCZNYM CMENTARZU

KRZYŻE PRZYDROŻNE I DRZEWA O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

BUDYNKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

KAPLICZKI PRZYDROŻNE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "BORY TUCHOLSKIE" PLB220009

GRANICA LIPUSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

STREFA OGRANICZEŃ 100 METRÓW OD BRZEGÓW JEZIOR I RZEK

GRANICA OTULINY WDZYDZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW MINERALNYCH - KRUSZYWA NATURALNE

GRANICE AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ ŁUBIANA

POZOSTAŁE INFORMACJE I ZALECENIA

POMNIK LEŚNIKÓW

SZLAK KASZUBSKI

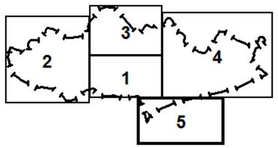
REGIONALNA TRASA ROWEROWA

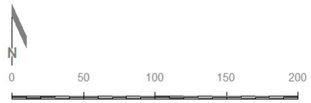
SZLAKI KAJAKOWE

ISTNIEJĄCE DOJAZDY

MIEJSCA LOKALIZACJI PÓL BIWAKOWYCH I URZĄDZEŃ TURYSTYCZNYCH

ROZKŁAD ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH





Załącznik Nr 6 do uchwały Nr II/248/21
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 8 marca 2021 r.

SPOSÓB ROZSTRZYGNIĘCIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Sycowa Huta w gminie Kościerzyna***

w dniach **od 23.03.2020r. do 21.04.2020r.**

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.	03.04.2020r.		Obiekt do przechowywania sprzętu pływającego jest tylko pośrednio związany z turystyką wodną. Jego lokalizacja w strefie 100m od linii brzegu nie jest czynnikiem, który ją determinuje. Dotyczy go więc zakaz uchwalony przez Sejmik (II OSK 242/17, II OSK 3104/17). Celem wyznaczenia tych miejsc jest prawne uregulowanie istniejących dzisiaj miejsc biwakowania, które często nie spełniają wymogów budowlanych i ochrony środowiska. Na planowanym terenie 2.UTw nigdy nie było pola biwakowego. Brak w projekcie planu drogi dojazdowej do terenu 2.UTw oraz nowo planowanego terenu zabudowy rekreacyjnej z drogi powiatowej Kościerzyna-Wdzydze. Brak drogi wewnętrznej już istniejącej od co	dz. ew. nr 40/1, 40/2	2.UTw - tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz obiektów służących obsłudze przystani kajakowych o dopuszczalnych maksymalnych parametrach zabudowy określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny) z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych;	+/-	+/-	Uwagę uwzględniono w części, w części nie uwzględniono. Ustalono drogę 15.KDW szerokości 6m z placem do zawracania. Zmieniono granice 14.ZR . Pozostawiono teren 2.Utw zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

			najmniej 1973r. przy nieruchomościach 41/8, 41/1, 41/2...., od strony rzeki Trzebiochy. W związku z powyższym brak dojazdu dla służb ratunkowych, komunalnych. Nieruchomość 41/8 zostanie odcięta od dojazdu całkowicie.		14.ZR - tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; dopuszcza się wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni do 35m^2			
2.	06.05.2020		Przeznaczenie działek pod zabudowę zagrodową.	133, 134, 137, 146	4.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 23.ZR – tereny zabudowy rekreacyjnej		-	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenia terenów pozostawia się bez zmian, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3.	11.05.2020		Zmiana kwalifikacji terenu na prawo od opisywanego powyżej terenu z terenu 7.R na teren zabudowy zagrodowej – siedliska rolniczego.	10/64	7.R - tereny rolnicze		-	Uwagi nie uwzględnia się. Zapisy planu dopuszczają realizację zabudowy zagrodowej po spełnieniu warunku dot. ilości posiadania gruntu na terenie gminy Kościerzyna. Wnioskodawca posiada odpowiednią ilość gruntu.
4.	11.05.2020		1. Zmiana kategorii, szerokości i minimalne korekty przebiegu projektowanej drogi 14.KDW, od strony 1.KDZ do 4.KDW o szer. 8m, dalej w lewo, szerokość drogi zmienna (min. 5m), z uwzględnieniem granic istniejących działek. 2. Zmiana szerokości projektowanej drogi 4.KDW z 10 na 8m, w zachodniej części zmiana przebiegu i szerokości tej drogi, jednak z zapewnieniem dostępności dla wszystkich działek w tym obszarze. 3. Drogi 6.KDW i 7.KDW uwzględniają stan ewidencyjny i	41/52, 25/1	7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL – tereny lasów 6.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 4.KDW, 5.KDW, 14.KDW – tereny dróg wewnętrznych 3.KDD – tereny dróg klasy dojazdowej 7.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 11.ZNR – tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze	1.+/- 2.+/-	1.+/- 2.+/- 3.-	1. Uwagi nie uwzględnia się w części. Od strony drogi zbiorczej pozostawia się drogę o szerokości 10m (KDD), dalej zmniejsza się szerokość do min.6 metrów. 2. Uwagi nie uwzględnia się w części. Szerokości dróg KDW pozostawia się bez zmian (10m), zgodnie z obowiązującym planem na odcinku południowym, w północnej części zmniejsza się szerokość drogi. 3. Uwagę odrzuca się jako bezprzedmiotową. Z treści uwagi nie

			potwierdziły swoją praktyczną funkcjonalność, wschodnia „ślepa” część drogi 6.KDW, poprzez możliwą i sensowną kontynuację przez teren 7.MN uzyska płynne połączenie z 1.KDZ poprzez 5.KDW, 4.KDW, nowe KDD. 4. Zamienić 7.ZL na R, z 8.ZL i 9.ZL wydzielić strefy R – zgodnie ze stanem ewidencyjnym jest to RVI, obszary te wykorzystywane są przez nas jako tymczasowe uprawy rolnicze. Zmiana 11.ZNR na R. Włączyć zachodnią część działki 41/52 i całej działki 25/1 do 7.RM.				4.- 4. Uwagi nie uwzględnia się. Według mapy ewidencji gruntów przedmiotowe tereny 7.ZL, 8.ZL i 9.ZL stanowią użytki leśne Ls. Przeznaczenia terenów pozostawia się bez zmian.	wynika żaden wniosek o zmianę projektu, więc należało ją odrzucić jako bezprzedmiotową.
5.	11.05.2020		Zmiana przeznaczenia terenu z 12.ZR na 12.MN.	167	20.ZR - tereny zabudowy rekreacyjnej		-	Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
6.	11.05.2020		Wyłączenie części działki 15/2 o użytku B/RVI z obszaru 3.MNU, a także usunięcie 10.R i wprowadzenie w to miejsce zabudowy zagrodowej RM. Dopuszczenie budynków i budowli związanych z agroturystyką.	15/2	3.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 9.R, 10.R – tereny rolnicze 5.ZL – tereny lasów		-	Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7.	12.05.2020		Przeznaczenie działki pod zabudowę zagrodową z możliwością prowadzenia działalności ogrodniczej.	274/4	6.R – tereny rolnicze 9.ZNR – tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze 14.ZL – tereny lasów 4.RM – tereny zabudowy zagrodowej – siedliska rolnicze		-	Uwagi nie uwzględnia się. Przeznaczenia terenów pozostawia się bez zmian, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
8.	12.05.2020		Przeznaczenie działki pod zabudowę zagrodową z możliwością prowadzenia działalności turystycznej.	213, 21/9	14.ZL – tereny lasów 12.ZR – tereny zabudowy rekreacyjnej 6.R - tereny rolnicze		-	Uwagi nie uwzględnia się. Przeznaczenia terenów pozostawia się bez zmian, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

9.	12.05.2020		Przeznaczenie działki pod zabudowę zagrodową	274/2, 274/3	12.ZR – tereny zabudowy rekreacyjnej 1.KDD – tereny dróg klasy dojazdowej		-	Uwagi nie uwzględnia się. Przeznaczenia terenów pozostawia się bez zmian, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
10.	12.05.2020		1. Linia zabudowy – 10-15m od jeziora. 2. Możliwość wybudowania domu przez właściciela obiektu 250-300m^2. 3. Kolorystyka elewacji – dopuszczenie możliwości stosowania kolorowych akcentów i murali.	10/1, 10/3	1.UT – tereny usług turystycznych: tereny lokalizacji obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych, w tym obiektów hotelarskich oraz obiektów obsługi turystyki, sportu i rekreacji jak przystań, pomost, plaża, urządzenia sportowe itp.; dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 150m^2, dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, - dachy budynków usług turystycznych dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40^o do 45°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, - 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		1.- 2.- 3.-	Uwag nie uwzględnia się. 1.Proponowana linia zabudowy narusza przepisy z zakresu ochrony przyrody, w szczególności dot. odległości zabudowy od zbiorników wodnych (100m) w granicach Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. 2.Dopuszczenie zabudowy wyłącznie w wyznaczonych planie nieprzekraczalnych liniach zabudowy (po obrysach istniejących budynków) zostało ustalone w wyniku uwzględniania warunków uzgodnienia projektu planu z RDOŚ. Realizacja budynków poza tymi liniami nie jest dopuszczona. Realizacja zabudowy mieszkaniowej naruszałaby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 3.Uwagi nie uwzględnia się. Kolorystyka budynków była przedmiotem szczegółowych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz zapisy planu w tym zakresie wynikają z uwzględnienia warunków uzgodnienia projektu.

11.	12.05.2020		Sprzeciw wobec zmian dotyczących przebiegu dróg przejazdowych we wsi Sycowa Huta i zmianom w planie zagospodarowania tego terenu. Nie powinien być zmieniany przebieg drogi na wprost od drogi głównej wiodącej z Kościerzyny (skręt w prawo przy przystanku PKS) do mostu.				-	Uwagi nie uwzględnia się. Układ komunikacyjny uwzględnia ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ustalenia obowiązującego planu oraz warunki techniczne dla możliwości realizacji dróg.
12.	16.04.2020		W związku z tym, że droga dojazdowa do Rotembarka Wybudowanie przy Szarlocie przebiega przez obręb Sycowa Huta, powinna być ona zalegalizowana w planie jako dojazd do działek rekreacyjnych.				-	Uwagę odrzuca się jako bezprzedmiotową. Projekt planu zawiera rozwiązanie polegające na wyznaczeniu drogi dojazdowej 4.KDD w rejonie Szarloty , dla zapewnienia dojazdu do osady Rotembark Wybudowanie. Uwagę należało ją odrzucić jako bezprzedmiotową.

w dniach **od 25.05.2020r. do 03.07.2020r.**

13.	16.06.2020		Zmiana przeznaczenia terenu z 12.ZR na 12.MN (teren od drogi do centrum wsi)	167	20.ZR - tereny zabudowy rekreacyjnej		-	Uwagi nie uwzględnia się. Proponowana zmiana narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
14.	08.07.2020		Podtrzymuje sprzeciw przeciw zmianom dotyczącym przebiegu dróg przejazdowych we wsi Sycowa Huta. Nie powinien być zmieniany przebieg drogi na wprost od drogi głównej wiodącej z Kościerzyny (skręt w prawo przy przystanku PKS) do mostu. Wiosek o przywrócenie zakazu wjazdu dużych aut na drogę dodatkową od krzyża do ostrego skrętu do mostu. Przywrócenie znaku strefy ciszy na tym obszarze wsi zgodnym z dotychczasowymi przepisami dla tego				-	Uwagi nie uwzględnia się. Układ komunikacyjny uwzględnia ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ustalenia obowiązującego planu oraz warunki techniczne dla możliwości realizacji dróg. Ustalenia planu nie mogą regulować materii związanej z dopuszczeniem (bądź nie) „dużych aut”, nie mogą również „regulować stref ciszy”

			terenu.					
15.	24.07.2020		1. Działka 68/1 została podzielona na część 1.MNU i 2.ZL, co jest niezgodne ze stanem faktycznym, ponieważ 1/3 tej powierzchni nie posiada zadrzewień. Droga dojazdowa 72/1 jest styczna na całej długości wyżej wymienionej działki i stanowi dojazd do w przyszłości wydzielonych działek. Proszę o zmianę klasyfikacji części działki 68/1 oznaczonej jako ZL, aby otrzymała sensowne pozwolenie na budowę i komunikację. 2. Przeznaczenie działki 75/2 pod zabudowę MNU.	68/1, 75/2, 72/1	1.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 2.ZL - tereny lasów 12.KDW – droga wewnętrzna 1.ZL - tereny lasów		1.- 2.-	1. Uwagi nie uwzględnia się. (Według dostępnych danych w Sycowej Hucie nie występuje nr działki 72/1, z treści uwagi wynika, że prawdopodobnie chodzi o działkę 75/1.) W planie oznaczono część terenu działki jako teren lasów 2.ZL, zgodnie z ewidencją gruntów. Grunty leśne są chronione prawnie, w szczególności ustawą „O ochronie gruntów rolnych i leśnych”. Uwagi nie uwzględnia się. (W planie oznaczono część terenu działki jako teren lasów 1.ZL, zgodnie z ewidencją gruntów. Grunty leśne są chronione prawnie, w szczególności ustawą „O ochronie gruntów rolnych i leśnych”.
16.	24.07.2020		Podtrzymujemy złożone uwagi do projektu zawarte w piśmie z 11.05.2020r., ponieważ wniesione poprawki w ledwie minimalnym stopniu poprawiły zaproponowane uprzednio rozwiązania komunikacyjne.	41/52	7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL – tereny lasów 6.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 4.KDW, 5.KDW, 14.KDW – tereny dróg wewnętrznych 3.KDD – tereny dróg klasy dojazdowej 7.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 11.ZNR – tereny łąk, zieleni naturalnej i tereny rolnicze		-	Uwagi nie uwzględnia się.

17.	24.07.2020		Projekt w treści rysunkowej został nieco i to korzystnie poprawiony w zakresie rozwiązań komunikacyjnych w obszarze działki 41/52 i w najbliższym sąsiedztwie, jednak większość innych rozwiązań jest dalece nieprzystawalna do rzeczywistości i daleka od racjonalności. W związku z tym podtrzymuję uwagi złożone do rysunku jak i zapisów w propozycji treści uchwały złożone do pierwszego wyłożenia.				+/-	Uwagi uwzględnia się w części, w części się nie uwzględnia.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr II/248/21
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 8 marca 2021 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 8 do uchwały Nr II/248/21
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 8 marca 2021 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 **Sycowa Huta** w gminie Kościerzyna dostępne są pod adresem:

https://wppin.koscierzyna.pl/