

**Uchwała Nr IX/384/14
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 22 października 2014 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ozn. nr ewid.: 1076 (o pow. 0,2389ha), 1077 (o pow. 0,2484ha), 1078 (o pow. 0,2965ha), 1079 (o pow. 0,2934ha), 1080 (o pow. 0,3424ha), 1081 (o pow. 0,3339ha), 1082 (o pow. 0,3087ha), 1083 (o pow. 0,1757ha), 1084 (o pow. 0,1871ha), 1085 (o pow. 0,1583ha), 1086 (o pow. 0,1818ha), 1087 (o pow. 0,2616ha), 1088 (o pow. 0,1532ha), 1089 (o pow. 0,0306ha), 1090 (o pow. 0,1647ha), 1091 (o pow. 0,0388ha), 318/1 (o pow. 0,41ha), oraz cz. działki nr 284/1 (o pow.5,77) położonych w obrębie Skorzewo, gmina Kościerzyna oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki ozn. nr ewid. 284/1 (o pow. 3,026 ha).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20, art. 15, art. 16 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Kościerzyna, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna uchwalonego uchwałą Nr VIII/295/2002 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 10 października 2002 r., z późn. zmianami (z 2004r. i 2013r.)

uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ozn. nr ewid.: 1076 (o pow. 0,2389ha), 1077 (o pow. 0,2484ha), 1078 (o pow. 0,2965ha), 1079 (o pow. 0,2934ha), 1080 (o pow. 0,3424ha), 1081 (o pow. 0,3339ha), 1082 (o pow. 0,3087ha), 1083 (o pow. 0,1757ha), 1084 (o pow. 0,1871ha), 1085 (o pow. 0,1583ha), 1086 (o pow. 0,1818ha), 1087 (o pow. 0,2616ha), 1088 (o pow. 0,1532ha), 1089 (o pow. 0,0306ha), 1090 (o pow. 0,1647ha), 1091 (o pow. 0,0388ha), 318/1 (o pow. 0,41ha), oraz cz. działki nr 284/1 (o pow.5,77) położonych w obrębie Skorzewo, gmina Kościerzyna oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki ozn. nr ewid. 284/1 (o pow. 3,026 ha) zwane dalej „planem”.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr III/32/11 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 25 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ozn. nr ewid.: 1076 (o pow. 0,2389ha), 1077 (o pow. 0,2484ha), 1078 (o pow. 0,2965ha), 1079 (o pow. 0,2934ha), 1080 (o pow. 0,3424ha), 1081 (o pow. 0,3339ha), 1082 (o pow. 0,3087ha), 1083 (o pow. 0,1757ha), 1084 (o pow. 0,1871ha), 1085 (o pow. 0,1583ha), 1086 (o pow. 0,1818ha), 1087 (o pow. 0,2616ha), 1088 (o pow. 0,1532ha), 1089 (o pow. 0,0306ha), 1090 (o pow. 0,1647ha), 1091 (o pow. 0,0388ha), 318/1 (o pow. 0,41ha), oraz cz. działki nr 284/1 (o pow.5,77) położonych w obrębie Skorzewo, gmina Kościerzyna oraz w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki ozn. nr ewid. 284/1 (o pow. 3,026 ha).
2. Plan zawiera ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

§ 3

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Strefa funkcyjna** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu; oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **Karta terenu** – ustalenia szczegółowe planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych;
- 3) **Intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu – właściwego dla projektowanej zabudowy;
- 4) **Maksymalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu obiektów i budowli; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych,

pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;

- 5) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez wszystkie budynki wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, itp.;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy;
- 6) **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w § 5 niniejszej uchwały;
- 7) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, altany, itp.

§ 4

1. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.
2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Wszelkie cieki oraz oczka wodne podlegają ochronie. Dopuszcza się konserwację i udroźnienie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.
4. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu lub wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno – inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.
5. Zaleca się ograniczenie inwestowania na terenach o płytkim poziomie wód gruntowych oraz znacznych spadkach.
6. Zaleca się wyposażyć tereny zainwestowania w urządzenia techniczne chroniące wody powierzchniowe przed zanieczyszczeniem.
7. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego i jego zmiany należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - dziko występujących grzybów objętych ochroną.
8. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
9. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.
10. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
11. Wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować do nowych warunków zabudowy.
12. Dopuszcza się zmianę lokalizacji lub likwidację stacji transformatorowej.
13. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
14. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
15. Należy chronić przestrzeń powietrzną przed przeszkodami lotniczymi poprzez zgłaszanie wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 5

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębniono 5 stref funkcyjnych ujętych w 3 kartach terenu. Dla strefy funkcyjnej określa się następujące ustalenia ogólne:

1) **UTW,U,ML – teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki wodnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej:**

- a) obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - obiekty służące turystyce wodnej, tj. przystań, miejsca cumownicze, nabrzeża, kąpielisko, pomosty, slipy, itp.,
 - zabudowa usługowa, zrealizowana na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004r.,
 - zabudowa rekreacji indywidualnej z możliwością całorocznego użytkowania, zrealizowana na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004r.,
- b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - sieci infrastruktury technicznej.
- c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - nowe obiekty budowlane.

2) **ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej:**

- a) obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa rekreacji indywidualnej z możliwością całorocznego użytkowania,
- b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa towarzysząca,
 - obiekty małej architektury,
 - basen wraz z urządzeniami technicznymi,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

3) **U – teren zabudowy usługowej:**

- a) obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa usługowa z zakresu hotelarstwa, np. hotel, motel, pensjonat,
 - funkcja związana z organizacją imprez okolicznościowych i konferencji oraz odnowy biologicznej,
- b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa usługowa z zakresu handlu oraz gastronomii,
 - 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właściciela lub zarządcy nieruchomości,
 - zabudowa towarzysząca,
 - obiekty małej architektury,
 - basen wraz z urządzeniami technicznymi,
 - wieża widokowa wkomponowana w bryłę budynku lub wolnostojąca,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

§ 6

1. KARTA TERENU DLA STREFY FUNKCYJNEJ O Nr 1

1) PRZEZNACZENIE TERENU

UTW,U,ML – teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki wodnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

- a) strefa funkcyjna nr **1.UTW,U,ML** – 5,67 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 4, 8,
- b) zakaz lokalizacji reklam świetlnych z dynamicznymi, zmiennymi obrazami,

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) teren znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) część terenu, oznaczona na załączniku graficznym, położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” (PLH 220095), działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) w granicach SOOS „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” występują ważne dla Europy typy siedlisk przyrodniczych (z Zał. I Dyr. Siedliskowej), oznaczone na załączniku graficznym:

- starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion – kod 3150
- siedlisko priorytetowe – górskie i niżowe murawy bliźniczkowe (Nardion - płaty bogate florystycznie) – kod 6230, działania inwestycyjne należy prowadzić w sposób niezagrażający siedliskom,

d) teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 – „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

e) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowych.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) Istniejące obiekty letniskowe, mieszkalne i usługowe, zrealizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004r., uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich przebudowę w celu poprawy standardów ochrony środowiska, walorów estetyczno – krajobrazowych oraz stanu technicznego bez zwiększania powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, ilości miejsc pobytowych a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód.

b) linie zabudowy: nie określa się,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki,

d) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°-45°,

- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°-45°, dopuszcza się dach płaski,

e) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; należy stosować materiały tradycyjne; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, gont,

f) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

g) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

a) przez przedmiotowy teren, oznaczony na rysunku planu, przebiega linia napowietrzna SN-15 kV, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii); dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii SN-15 kV; w przypadku skablowania pas ograniczeń przestaje obowiązywać.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) warunki dotyczące scaleń nieruchomości – nie określa się,

b) zakaz podziału terenu na działki budowlane,

c) zakaz podziału określony w lit. b nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd z drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej,

b) woda: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania sieci wodociągowej woda z ujęć indywidualnych,

c) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorczej oczyszczalni ścieków; budowa systemu odprowadzenia ścieków winna poprzedzać lub być prowadzona jednocześnie z realizacją zabudowy; zakaz indywidualnych oczyszczalni ścieków,

d) wody opadowe: na teren w granicach własności; wody opadowe z powierzchni nieprzepuszczalnych muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,

g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

h) gaz: z sieci gazowej,

i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie dotyczy.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) dla cz. dz. nr 284/1, która nie była objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kościerzyna, nr III/316/06 z dnia 28.04.2006 r. – 15%,

b) dla pozostałego terenu – 0%.

2. KARTA TERENU DLA STREF FUNKCYJNYCH O Nr 2, 3 i 4

1) PRZEZNACZENIE TERENU

ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) strefa funkcyjna nr **2.ML** – 2,20 ha,

- b) strefa funkcyjna nr **3.ML** – 4,06 ha,
- c) strefa funkcyjna nr **4.ML** – 0,15 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 4, 8,
- b) zakaz lokalizacji reklam świetlnych z dynamicznymi, zmiennymi obrazami,
- c) realizację zabudowy oraz podział nieruchomości należy poprzedzić sporządzeniem projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu, uwzględniającym układ komunikacyjny wewnętrzny (ciągi pieszo jezdne o min. szerokości 6m zakończone placami do zawracania o min. średnicy 12m) oraz uzbrojenie terenu w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) teren znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) część terenu, oznaczona na załączniku graficznym, położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” (PLH 220095), działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 – „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- d) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do dojazdu dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- e) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowych.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- a) nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nie dotyczy.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 25%,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 0,5,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 8,0 m, dla zabudowy towarzyszącej nie więcej niż 6,0 m,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°+45°,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°+45°, dopuszcza się dach płaski,
 - dla zabudowy towarzyszącej kąt nachylenia połaci 25°+45°,
- g) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; należy stosować materiały tradycyjne; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w odcieniach czernieni, brązu, szarości, gont,
- h) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- i) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- a) przez przedmiotowy teren, oznaczony na rysunku planu, przebiega linia napowietrzna SN-15 kV, wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii); dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii SN-15 kV, w przypadku skablowania pas ograniczeń przestaje obowiązywać.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) warunki dotyczące scaleń nieruchomości – nie określa się,
- b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 400 m²,
- c) minimalne powierzchnie działek wymienione w lit. b nie dotyczą wydziałen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dojazd z drogi publicznej dojazdowej gminnej oraz z drogi publicznej dojazdowej gminnej poprzez teren 1.UTW,U,ML.
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- c) woda: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania sieci wodociągowej woda z ujęć indywidualnych,
- d) ścieki sanitarne:
 - dla strefy 2.ML: do sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorczej oczyszczalni ścieków; budowa systemu odprowadzenia ścieków winna poprzedzać lub być prowadzona jednocześnie z realizacją zabudowy; zakaz indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - dla stref nr 3.ML i 4.ML: do sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorczej oczyszczalni ścieków; budowa systemu odprowadzenia ścieków dla stref nr 3.ML i 4.ML winna poprzedzać lub być prowadzona jednocześnie z realizacją zabudowy, zakaz indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- e) wody opadowe: na teren w granicach własności; wody opadowe z powierzchni nieprzepuszczalnych muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- f) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- g) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- h) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- i) gaz: z sieci gazowej,
- j) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie dotyczy.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) nie ustala się.

3. KARTA TERENU DLA STREFY FUNKCYJNEJ O Nr 5.

1) PRZEZNACZENIE TERENU

U – teren zabudowy usługowej.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) strefa funkcyjna nr **5.U** – 0,52 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 4,
- b) zakaz lokalizacji reklam świetlnych z dynamicznymi, zmiennymi obrazami.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) teren znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) część terenu, oznaczona na załączniku graficznym, położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego” (PLH 220095), działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 – „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- d) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 40%,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 1,2,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 12,5 m,
 - dla zabudowy towarzyszącej nie więcej niż 6,0 m,
 - dla wieży widokowej: nie więcej niż 14 m
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°+45°,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°+45°, dopuszcza się dach płaski,
 - dla zabudowy towarzyszącej kąt nachylenia połaci 25°+45°,
 - dopuszcza się stropodachy tarasowe.
- g) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; należy stosować materiały tradycyjne; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, betonowa lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, gont,
- h) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- i) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) warunki dotyczące scaleń nieruchomości – nie określa się,
- b) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
- c) zakaz podziału określony w lit. b nie dotyczy wydzielenia dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) z drogi publicznej dojazdowej gminnej poprzez teren 1.UTW,U.ML oraz z drogi publicznej dojazdowej gminnej poprzez teren 2.ML i 3.ML,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
 - min. 5 miejsc postojowych / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 pokój noclegowy,

- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- c) woda: z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania sieci wodociągowej woda z ujęć indywidualnych,
- d) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorczej oczyszczalni ścieków; budowa systemu odprowadzenia ścieków winna poprzedzać lub być prowadzona jednocześnie z realizacją zabudowy; zakaz indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- e) wody opadowe: na teren w granicach własności; wody opadowe z powierzchni nieprzepuszczalnych muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- f) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- g) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- h) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- i) gaz: z sieci gazowej,
- j) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- a) nie dotyczy.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI

- a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- a) nie ustala się.

§ 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8

Zobowiązuje się Wójta Gminy Kościerzyna do:

- 1) przekazania Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Kościerzyna.

§ 9

Tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone nw. uchwałami Rady Gminy Kościerzyna:

- 1) Nr V/198/97 z dnia 14 sierpnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 1998 r., nr 15, poz. 50),
- 2) Nr III/316/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r., nr 97, poz. 2006).

§ 10

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Zygmunt Szulist

do Uchwały Nr IX/384/14
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 22 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek
ozn. nr ewid.: 1076 (o pow. 0,2389ha), 1077 (o pow. 0,2484ha), 1078 (o pow. 0,2965ha),
1079 (o pow. 0,2934ha), 1080 (o pow. 0,3424ha), 1081 (o pow. 0,3339ha), 1082 (o pow. 0,3087ha),
1083 (o pow. 0,1757ha), 1084 (o pow. 0,1871ha), 1085 (o pow. 0,1583ha), 1086 (o pow. 0,1818ha),
1087 (o pow. 0,2616ha), 1088 (o pow. 0,1532ha), 1089 (o pow. 0,0306ha), 1090 (o pow. 0,1647ha),
1091 (o pow. 0,0388ha), 318/1 (o pow. 0,41ha), oraz cz. działki nr 284/1 (o pow. 5,77)
położonych w obrębie Skorzewo, gmina Kościerzyna oraz miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części działki ozn. nr ewid. 284/1 (o pow. 3,026 ha).**

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2014 r. do 20.08.2014 r., termin składania uwag do planu wyznaczony został do dnia 10.09.2014 r. Do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ozn. nr ewid.:
1076 (o pow. 0,2389ha), 1077 (o pow. 0,2484ha), 1078 (o pow. 0,2965ha), 1079 (o pow. 0,2934ha), 1080 (o pow. 0,3424ha), 1081 (o pow. 0,3339ha), 1082 (o pow. 0,3087ha), 1083 (o pow. 0,1757ha), 1084 (o pow. 0,1871ha), 1085 (o pow. 0,1583ha), 1086 (o pow. 0,1818ha), 1087 (o pow. 0,2616ha), 1088 (o pow. 0,1532ha), 1089 (o pow. 0,0306ha), 1090 (o pow. 0,1647ha), 1091 (o pow. 0,0388ha), 318/1 (o pow. 0,41ha), oraz cz. działki nr 284/1 (o pow.5,77) położonych w obrębie Skorzewo, gmina Kościerzyna oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki ozn. nr ewid. 284/1 (o pow. 3,026 ha).

W granicach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

1. Podstawa i cel opracowania

Do opracowania planu przystąpiono w celu realizacji uchwały Nr III/32/11 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ozn. nr ewid.: 1076 (o pow. 0,2389ha), 1077 (o pow. 0,2484ha), 1078 (o pow. 0,2965ha), 1079 (o pow. 0,2934ha), 1080 (o pow. 0,3424ha), 1081 (o pow. 0,3339ha), 1082 (o pow. 0,3087ha), 1083 (o pow. 0,1757ha), 1084 (o pow. 0,1871ha), 1085 (o pow. 0,1583ha), 1086 (o pow. 0,1818ha), 1087 (o pow. 0,2616ha), 1088 (o pow. 0,1532ha), 1089 (o pow. 0,0306ha), 1090 (o pow. 0,1647ha), 1091 (o pow. 0,0388ha), 318/1 (o pow. 0,41ha), oraz cz. działki nr 284/1 (o pow. 5,77) położonych w obrębie Skorzewo, gmina Kościerzyna oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki ozn. nr ewid. 284/1 (o pow. 3,026 ha).

Wykładnią polityki przestrzennej gminy Kościerzyna jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Nr VIII/295/2002 z dnia 10 października 2002r., wraz z późniejszymi zmianami.

Wg ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna przedmiotowy obszar położony jest na terenie oznaczonym jako „zabudowa rekreacyjna (ogólnodostępne ośrodki wypoczynkowe, zgrupowania indywidualnych domków letniskowych)” oraz w strefie funkcjonalno – przestrzennej „B1 – strefa osadnictwa wiejskiego i umiarkowanego rozwoju turystyki”.

Ustalenia projektu zmiany planu oraz projektu planu nie naruszają więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/295/2002 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 10.10.2002r.

2. Położenie

Wieś Skorzewo położona jest w północnej części gminy – od strony północnej graniczy z gminą Stężycza.

Obszar opracowania położony jest w północnej części wsi, od północy graniczy z jeziorem Lubowisko, leżącym na terenie gminy Stężycza. Teren położony jest w otoczeniu lasów.

3. Stan istniejący

Teren jest częściowo zabudowany zabudową rekreacji indywidualnej oraz znajdują się na nim pozostałości ośrodka wypoczynkowego z domkami rekreacyjnymi, budynkiem obsługi sprzętu pływającego z wiatą na sprzęt pływający, budynkiem o funkcji usługowej – bar letni z kuchnią i pokojami dla gości oraz budynkiem gospodarczym.

4. Ustalenia projektu planu

Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy wprowadzenia:

- 1) zapisu mówiącego o zachowaniu minimalnej odległości od lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. 12m (w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr V/198/97 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 14 sierpnia 1997 r., odległość ta została ustalona na 30m),
- 2) możliwości lokalizowania obiektów w odległości 8m od linii energetycznej,
- 3) strefy ochronnej od jeziora, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ponadto, celem planu jest objęcie swoimi granicami całego obszaru działki nr 284/1, aby umożliwić jej docelowe racjonalne zagospodarowanie.

Przedmiotowy plan pozostawia przeznaczenia terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej, zabudowę usługową z zakresu turystyki wodnej, zabudowę usługową.

Zmiana w zakresie funkcji terenu dotyczy wykluczenia lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i rzemiosła.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej

Dojazd z drogi publicznej dojazdowej, graniczącej z przedmiotowym terenem od strony północnej. Teren jest uzbrojony w sieć wodociągową oraz sieć energetyczną.

6. Skutki ekonomiczne projektu planu

Ustalenia zmiany planu nie spowodują wzrostu wydatków ani dochodów gminy Kościerzyna.

7. Procedura

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2014 r. do 20.08.2014 r., termin składania uwag do planu wyznaczony został do dnia 10.09.2014 r. Do projektu planu nie zgłoszono uwag.