



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia wtorek, 15 grudnia 2020 r.

Poz. 5435

### UCHWAŁA NR XXXIV/307/2020 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 28 października 2020 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kosy

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086 i 471), Rada Miejska w Kartuzach uchwała, co następuje:

#### DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą nr VII/57/2019 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia

27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kosy, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy” uchwalonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach,

z dnia 9 kwietnia 2018 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kosy.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kosy, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 87 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczególne.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 2 do 12 stopni;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie są nachylone pod tym samym kątem do najdłuższej kalenicy dachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy - do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych

w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych

i oświetlenia zewnętrznego;

- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych

w stosunku do funkcji mieszkaniowej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi i takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniczny pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

- 8) **zalepczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej, patrząc od strony frontu tej działki;
- 9) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

## DZIAŁ II. Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 6) tereny o spadku powyżej 15%;
- 7) starodrzew do zachowania;
- 8) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków;
- 9) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego;
- 10) granice strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kosy;
- 11) budynek zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków;
- 12) obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy;
- 13) krzyż i kapliczka przydrożna.

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **82** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **25** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **26** do **29** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **30** oraz symbolem literowym **U,ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **31** do **39** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **40** do **47** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny rolnicze;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **48** do **53** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. lasy;
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **54** oraz symbolem literowym **W**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren infrastruktury technicznej (wodociągowej);
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **03** do **06** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **07** do **025** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;
- 11) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym od **026** do **028** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny ciągów pieszo-jezdnych.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. 1. Ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. W przypadku przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się kontynuację geometrii dachu i kierunku kalenicy, jak w części istniejącej oraz stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszcza się budowę nie więcej niż 1 budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 4.
  4. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących w dniu uchwalenia planu budynków gospodarczych, na budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe.
  5. Dopuszcza się garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego.
  6. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działce ustala się:
    - a) budynki mieszkalne w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN** oraz budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN,U** należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równoległe do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę. Dopuszcza się lokalizację wyżej wymienionych budynków kalenicą równoległe lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,
    - b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do istniejącego na danej działce budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.
  7. Zakaz lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.
- § 9.** 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
  3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
    - 1) regulacji granic między sąsiednimi działkami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;
    - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
    - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 10.** W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i za wyjątkiem terenu **36-RM**, dla którego dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 80DJP;
- 4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;

- 6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
  - 7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejącego stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
  - 8) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 9) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
  - 10) przy realizacji ustaleń planu obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
  - 11) nakaz utrzymania i konserwacji istniejących cieków i rowów melioracyjnych. Dopuszcza się ich kanalizowanie w przypadku kolizji z planowaną inwestycją drogową;
  - 12) nakaz zachowania i ochrony zasobu zieleni. Uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
  - 13) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 14) w granicach terenów **28-MN,U, 36-RM, 46-R, 01-KDL, 02-KDL** obowiązuje nakaz ochrony starodrzewu oznaczonego na rysunku planu. Dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne. W przypadku złego stanu zdrowotnego starodrzewu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;
  - 15) w granicach terenów o spadku powyżej 15%, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem terenów **12-MN, 13-MN**. Przed realizacją nowej zabudowy istnieje obowiązek wykonania badań podłoża gruntowego
- z określeniem wpływu inwestycji na środowisko gruntowo-wodne otoczenia oraz warunków zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr 12-39/195, 12-39/197, 12-39/202, 12-39/204, 12-39/207, 12-39/211, 12-39/212 oraz 12-39/215 oraz 12-39/201 – Kosy 8, 12-39/203 – Kosy 10, 12-39/208 – Kosy 15, 12-39/209 – Kosy 16, 12-39/210 – Kosy 17, 12-39/213 – Kosy 20, 12-39/214 – Kosy 21 ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu. W obrębie strefy prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są granice strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, oznaczone na rysunku planu. Ochronie podlegają: układ komunikacyjny, struktura historyczna, w tym budynek zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków i obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, starodrzew związany z siecią drożną oraz siedliskami rolniczymi. Nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do tradycji budowlanej miejscowości

i regionu Kaszub Środkowych w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, kształtu dachu, detalu architektonicznego i kolorystyki. Ustala się zakaz pokrycia dachów blachą w budynkach istniejących i projektowanych.

§ 13. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, w granicach oznaczonych na rysunku planu. Ochronie podlegają ekspozycja i otoczenie historycznego układu ruralistycznego. Obowiązują ograniczenia w zakresie gabarytów i intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, na terenie 28-MN,U, zlokalizowany jest budynek zabytkowy (Kosy 16) ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu. Ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, historyczny kształt dachu i jego pokrycie, historyczna dyspozycja ścian (w tym historyczne rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), historyczny detal architektoniczny (w tym historyczna wielkość i kształt otworów okiennych

i drzwiowych oraz historyczne i tradycyjne podziały stolarki okiennej i drzwiowej), historyczne materiały budowlane i historyczna kolorystyka. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zakaz ocieplania od zewnątrz ścian o licu drewnianym. Wszelkie działania w obrębie budynku zabytkowego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W przypadku rozbiórki obiektu zabytkowego, nowa zabudowa winna w sposób bezpośredni powtarzać proporcje, bryłę, kształt dachu i zasady wystroju architektonicznego budynku historycznego.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) ochronę w zakresie: historycznych proporcji bryły budynku, historycznej geometrii dachu, zachowanego historycznego detalu architektonicznego;
- 2) zakaz nadbudowy;
- 3) zakaz rozbudowy od strony frontu działki.

§ 16. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest krzyż przydrożny oraz kapliczka przydrożna, oznaczone na rysunku planu. Ustala się nakaz zachowania istniejącego krzyża oraz kapliczki w zakresie jego lokalizacji, funkcji i formy.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 17. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dla budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu oraz kierunku kalenicy, jak w części istniejącej.

4. Za zgodne z planem uznaje się projekty budynków posiadające prawomocne pozwolenie na budowę.

### **Rozdział 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 18. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest

w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody.

§ 19. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest Pomnik Przyrody – Jarzab szwedzki, objęty ochroną na podstawie Uchwały Nr X/199/2015 Rady Miejskiej

w Kartuzach. Obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody.

§ 20. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują przepisy dotyczące prawa wodnego.

## Rozdział 7.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN** oraz **MN,U**: 1000m<sup>2</sup>,
  - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **RM**: 3000m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach terenów oznaczonych symbolem **U,ZP** oraz **W**: zgodnie z istniejącymi na dzień uchwalenia planu podziałami geodezyjnymi;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 15%.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

## Rozdział 8.

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 22. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie

i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku skablowania przedmiotowej linii, ograniczenia wynikające ust. 1 tracą moc.

3. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

4. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na stromych skarpach, przed wykonaniem projektu budowlanego należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską.

## Rozdział 9.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym – ul. Zamkową, zapewniają istniejące w granicach planu drogi publiczne, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów do nowych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Na terenach **MN** dopuszcza się wyłącznie jeden zjazd z drogi publicznej do działki budowlanej.

5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

6. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
  - b) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z pkt. 1;

- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
  - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
  - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;
- 4) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się w sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą z pkt. 1;
- 5) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
- 6) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 24. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 10.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 25. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
- 3) wodę dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: zasilanie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub wykorzystujących źródła ciepła z wody, powietrza i ziemi (pompy ciepła), z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. Do zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych;

- 2) odprowadzenie wód odpadowych i roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, placów, parkingów, podjazdów itp.) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej);
- 3) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 26.** 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

**§ 27.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 28.** Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 1,86ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 1,01ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,90ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,26ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 2,13ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,79ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 1,39ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 0,36ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 0,39ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 1,29ha), **12-MN** (o powierzchni ok. 1,86ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane i dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **1-MN**, **3-MN**, **6-MN**, **7-MN** należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni,
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
  - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. W granicach terenów **1-MN**, **5-MN**, **6-MN**, **10-MN**, **12-MN** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

4. Tereny **6-MN**, **7-MN**, **8-MN**, **11-MN**, **12-MN** i część terenów **3-MN**, **4-MN**, **5-MN**, **10-MN** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Część terenu **11-MN** zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Tereny **4-MN**, **5-MN**, **8-MN**, **10-MN**, **11-MN**, **12-MN** i część terenów **1-MN**, **2-MN**, **3-MN**, **6-MN**, **7-MN**, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. W granicach terenów **1-MN**, **2-MN**, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

9. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

10. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 29.** Dla terenów: **9-MN** (o powierzchni ok. 1,33ha), **14-MN** (o powierzchni ok. 1,11ha), **15-MN** (o powierzchni ok. 1,44ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 0,31ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane i dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni,
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
  - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. W granicach terenów **15-MN**, **17-MN** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren **17-MN** zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Tereny **14-MN**, **15-MN**, **17-MN** i część terenu **9-MN** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

8. Tereny **9-MN**, **17-MN** zlokalizowane są w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.2.

9. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

10. W granicach terenu **17-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

11. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 30.** Dla terenów: **13-MN** (o powierzchni ok. 2,32ha), **16-MN** (o powierzchni ok. 1,71ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 0,36ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane i dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **13-MN** należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni,
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
  - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. W granicach terenów **13-MN**, **16-MN** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

4. Część terenów **13-MN**, **16-MN** zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Tereny **16-MN**, **18-MN** i część terenu **13-MN** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

7. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 31.** Dla terenów: **19-MN** (o powierzchni ok. 0,75ha), **20-MN** (o powierzchni ok. 1,35ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 0,54ha), **22-MN** (o powierzchni ok. 1,23ha), **23-MN** (o powierzchni ok. 1,13ha), **24-MN** (o powierzchni ok. 0,86ha), **25-MN** (o powierzchni ok. 0,73ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane i dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **21-MN** i **25-MN** należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni,

- b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
- c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. W granicach terenu **21-MN** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

4. Teren **19-MN** i część terenów **20-MN**, **21-MN**, **24-MN**, **25-MN** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Tereny **19-MN**, **20-MN**, **22-MN** i część terenów **21-MN**, **23-MN**, **24-MN**, **25-MN** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

7. Teren **21-MN** zlokalizowany jest w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.2.

8. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

9. W granicach terenów **20-MN** i **21-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

10. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 32.** Dla terenów: **26-MN,U** (o powierzchni ok. 0,22ha), **27-MN,U** (o powierzchni ok. 0,69ha), **28-MN,U** (o powierzchni ok. 0,74ha), **29-MN,U** (o powierzchni ok. 0,47ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane i dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **29-MN,U** należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 9m,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;

13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni,
- b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
- c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. W granicach terenu **28-MN,U** obowiązuje nakaz ochrony starodrzewu oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 14.

4. W granicach terenu **28-MN,U** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

5. Część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren **26-MN,U**, **28-MN,U** i część terenu **27-MN,U** i zlokalizowane są w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Tereny zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. W granicach terenu **28-MN,U** zlokalizowany jest budynek zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków - budynek mieszkalny - Kosy 16, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

9. W granicach terenów zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

10. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

11. Teren **28-MN,U** zlokalizowany jest w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.2.

12. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

13. W granicach terenu **28-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

14. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 33.** Dla terenu: **30-U,ZP** (o powierzchni ok. 0,32ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, w tym m.in. przedszkola, żłobka, punktu przedszkolnego, świetlicy wiejskiej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z istniejącymi na dzień uchwalenia planu podziałami geodezyjnymi;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni,
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
  - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. Nakaz urządzenia nie mniej niż 60% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.

4. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Teren zlokalizowany jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

7. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

**§ 34.** Dla terenów: **31-RM** (o powierzchni ok. 1,30ha), **32-RM** (o powierzchni ok. 0,62ha), **33-RM** (o powierzchni ok. 0,43ha), **34-RM** (o powierzchni ok. 0,56ha), **35-RM** (o powierzchni ok. 1,61ha), **36-RM** (o powierzchni ok. 1,64ha), **37-RM** (o powierzchni ok. 0,40ha), **38-RM** (o powierzchni ok. 0,57ha), **39-RM** (o powierzchni ok. 0,78ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Nie dopuszcza się lokalizacji gospodarstw o liczebności zwierząt hodowlanych przekraczającej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza DJP, zgodnie z obowiązującymi przepisami, za wyjątkiem terenu **36-RM**, dla którego dopuszcza się lokalizację gospodarstwa o liczebności zwierząt hodowlanych nieprzekraczającej 80 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza DJP.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **31-RM** należy zachować odległość od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
  - c) dla budynków garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą i inwentarskich: 10m,
  - c) dla budynków garażowych: 5m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni,
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45 stopni,
  - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. W budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się pokrycie blachą trapezową lub blachą na rąbek stojący w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej, z zastrzeżeniem § 12.

3. W granicach terenu **36-RM** obowiązuje nakaz ochrony starodrzewu oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 14.

4. W granicach terenu **36-RM** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

5. Tereny **35-RM** i **39-RM** i część terenów **31-RM**, **32-RM**, **33-RM**, **34-RM**, **36-RM**, **38-RM** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren **33-RM**, **34-RM** i część terenu **36-RM** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Tereny **32-RM**, **33-RM**, **34-RM**, **35-RM**, **36-RM**, **37-RM**, **38-RM**, **39-RM** i część terenu **31-RM** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. W granicach terenów **33-RM**, **34-RM**, **36-RM**, **38-RM** zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

9. W granicach terenu **37-RM** zlokalizowana jest kapliczka przydrożna, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

10. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

11. Teren **36-RM** zlokalizowany jest w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.2.

12. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

13. W granicach terenu **35-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

14. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

**§ 35.** Dla terenów: **40-R** (o powierzchni ok. 2,25ha), **41-R** (o powierzchni ok. 9,52ha), **42-R** (o powierzchni ok. 1,04ha), **43-R** (o powierzchni ok. 3,77ha), **44-R** (o powierzchni ok. 1,01ha), **45-R** (o powierzchni ok. 10,63ha), **46-R** (o powierzchni ok. 8,37ha), **47-R** (o powierzchni ok. 4,35ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Zakaz zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się lokalizację silosów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. W granicach terenu **46-R** obowiązuje nakaz ochrony starodrzewu oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 14.

4. W granicach terenów zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

5. Tereny **42-R**, **44-R** i **47-R** i część terenów **41-R**, **43-R**, **45-R**, **46-R** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Część terenów **41-R**, **45-R** i **46-R** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Teren **42-R** i część terenów **41-R**, **43-R**, **44-R**, **45-R**, **46-R** i **47-R** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

9. Tereny **46-R**, **47-R** zlokalizowane są w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.2.

10. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

11. W granicach terenów **46-R** i **47-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

12. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

**§ 36.** Dla terenów: **48-ZL** (o powierzchni ok. 0,28ha), **49-ZL** (o powierzchni ok. 0,08ha), **50-ZL** (o powierzchni ok. 0,06ha), **51-ZL** (o powierzchni ok. 0,26ha), **52-ZL** (o powierzchni ok. 1,02ha), **53-ZL** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy. Obowiązuje zakaz zabudowy. W przypadku wykonywania prac ziemnych należy zapewnić ochronę systemów korzeniowych drzew.

2. W granicach terenów **48-ZL**, **52-ZL** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

3. Teren **52-ZL** i część terenów **51-ZL** i **53-ZL** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Teren **51-ZL** i część terenu **52-ZL** zlokalizowane są w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

6. Tereny **52-ZL**, **53-ZL** zlokalizowane są w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.2.

7. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 37.** Dla terenu: **54-W** (o powierzchni ok. 0,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej (wodociągowej). Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z obsługą komunalną wsi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określone dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;

10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Teren zlokalizowany jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 23.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 38.** Dla terenów: **01-KDL, 02-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach terenów **01-KDL, 02-KDL** obowiązuje nakaz ochrony starodrzewu oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 14.

5. W granicach terenu **01-KDL** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

6. Część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. Część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

9. W granicach terenu **02-KDL** zlokalizowany jest krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

10. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

11. W granicach terenu **01-KDL** zlokalizowany jest Pomnik Przyrody – Jarzab szwedzki, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

12. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

13. W granicach terenu **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 39.** Dla terenów: **03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach terenu **03-KDD** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

5. Część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

8. Teren **06-KDD** zlokalizowany jest w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.2.

9. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

10. W granicach terenu **06-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 40.** Dla terenów: **07-KDW, 08-KDW, 09-KDW, 010-KDW, 011-KDW, 012-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 016-KDW, 017-KDW, 018-KDW, 019-KDW, 020-KDW, 021-KDW, 022-KDW, 023-KDW, 024-KDW, 025-KDW** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenów **07-KDW, 08-KDW, 011-KDW, 017-KDW, 021-KDW, 022-KDW, 025-KDW** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.

4. Tereny **010-KDW, 011-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 018-KDW, 022-KDW, 23-KDW** i część terenów **08-KDW, 012-KDW, 016-KDW, 017-KDW, 019-KDW, 020-KDW, 021-KDW, 025-KDW** zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Część terenów **012-KDW, 016-KDW, 017-KDW** zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Tereny **08-KDW, 09-KDW, 010-KDW, 011-KDW, 012-KDW, 013-KDW, 016-KDW, 017-KDW, 018-KDW, 021-KDW, 023-KDW, 024-KDW, 025-KDW** i część terenów **07-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 019-KDW, 020-KDW**, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.

8. Tereny **015-KDW, 025-KDW** zlokalizowane są w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.2.

9. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

10. W granicach terenu **025-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 41. Dla terenów: **026-KDX**, **027-KDX**, **028-KDX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenów **026-KDX**, **028-KDX** zlokalizowane są w tereny o spadku powyżej 15%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 15.
4. Część terenu **028-KDX** zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Teren **027-KDX** zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kosy, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Tereny zlokalizowane są w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.1.
7. Teren **028-KDX** zlokalizowany jest w granicach zespołu krajobrazowo-przyrodniczego Rynna Brodnicko-Kartuska, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust.2.
8. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

§ 42. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego mocą *Uchwały Nr XXXVI/434/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kosy.*

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kartuz.

§ 44. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kartuzach

**Mariusz Treder**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/307/2020  
Rady Miejskiej w Kartuzach  
z dnia 28 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu wsi Kosy**

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kosy, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które odbyło się w dniach od 20 marca 2020r. do dnia 28 kwietnia 2020r., do projektu planu w wyznaczonym terminie do 12 maja 2020r., w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn.zm.), wpłynęły dwie uwagi, które Burmistrz postanowił uwzględnić. W wyniku uwzględnienia uwag, konieczne było ponowienie etapu opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kosy, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie w dniach od 13 sierpnia 2020r. do 4 września 2020r., w ustalonym terminie tj. do 18 września 2020 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/307/2020  
Rady Miejskiej w Kartuzach  
z dnia 28 października 2020 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

### **SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

Obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach obowiązującego *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kosy*, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/434/09 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 26 sierpnia 2009 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcje terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych o powierzchni nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, terenu zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, terenów infrastruktury technicznej – wodociągi i kanalizacja, terenów rolniczych, a także pod lasy.

W granicach planu występuje sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Część terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do ww. sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej. Dla pozostałej części działek objętych opracowaniem zachodzi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, w związku z uchwaleniem planu. Na terenie objętym planem przewiduje się również wydzielenie i budowę nowej drogi publicznej klasy dojazdowej. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

### **ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.