

UCHWAŁA NR XXIX/168/2013
RADY GMINY STARA KISZEWA

z dnia 28 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu
geod. Lipy**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.),

w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871 z dnia 20 lipca 2010 r.)

w związku z uchwałą Nr XXXIX/248/2010 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 28 czerwca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu,

na wniosek Wójta Gminy Stara Kiszewa

Rada Gminy Stara Kiszewa **u c h w a l a** , co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kiszewa" uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Starej Kiszewie Nr XVIII/124/2004 z dnia z dnia 23 czerwca 2004 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu geod. Lipy zwany dalej "planem", obejmujący dwa obszary: obszar A - dz. geod. 12/5, 12/7 i 12/8 , obszar B – dz. geod. 37 (obecnie 37/8).
2. Granice obszaru opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 (obszar A o pow. ok. **5,90 ha**) oraz załącznik graficzny nr 2 (obszar B o pow. ok. **3,64 ha**) do niniejszej uchwały – Rysunki planu w skali 1:1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **9,54 ha** .

§ 2.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.
2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.
3. Ustalenia tekstowe planu określają:
 - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6 niniejszej uchwały;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7 niniejszej uchwały;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej uchwały;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §9 niniejszej uchwały;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §10 niniejszej uchwały;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §11 niniejszej uchwały;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §12 niniejszej uchwały;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §13 niniejszej uchwały;
 - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - §14 niniejszej uchwały;
 - 12) karty terenów – ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów w obszarze A - §15 niniejszej uchwały;
 - 13) karty terenów – ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów w obszarze B - §16 niniejszej uchwały;
2. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 oraz nr 2 - Rysunkach planu w skali 1:1000, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:
- 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia (literowo – liczbowe) wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów; gdzie oznaczenie cyfrowe – nr kolejny terenu, a oznaczenie literowe- podstawowe przeznaczenie terenu;
 - 4) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) ML – tereny zabudowy mieszkaniowej – letniskowej, rekreacji indywidualnej,
 - b) ZP, US – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji,
 - c) ZP, KDP – tereny zieleni urządzonej z obsługą komunikacji (parking),
 - d) UT, UK, UZ – tereny usług turystyki, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - e) ZL – tereny zieleni leśnej, lasy,
 - f) KDD – tereny komunikacji, dróg publicznych- droga dojazdowa,
 - g) KDW – tereny komunikacji – droga wewnętrzna,
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony – pojedyncze drzewa, szpalery i aleje drzew;
 - 7) zieleń wysoka, zadrzewienia do zachowania;
 - 8) projektowane zalesienie/zadrzewienie;
 - 9) wymagany w urządzeniu terenu pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
 - 10) linia elektroenergetyczna napowietrzna SN15kV wraz z pasem ograniczeń w zagospodarowaniu szer. 14m;
 - 11) projektowany ciąg pieszy.

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) zał. nr 1 (dot. obszaru A) oraz zał. nr 2 (dot. obszaru B) - załączniki graficzne w skali 1:1000, rysunki planu;
- 2) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) zał. nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących, a także pomieszczeń i budynków pomocniczych, w szczególności gospodarczych oraz garaży, a także zieleni towarzyszącej, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, dopuszcza się wydzielanie dla ich potrzeb nowych działek, norm powierzchniowych dla takich działek nie ustala się..

§ 3.

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) dach stromy- dach o nachyleniu połaci powyżej 15 stopni,
- 2) miejsce postojowe - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp.Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm) obowiązującego w dniu uchwalenia planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.;
- 5) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji po obrysie, z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych (takich jak np. schody, pochylnie zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy) do powierzchni działki;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane;tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 7) powierzchnia zabudowy terenu – suma powierzchni budynku/budynków i budowli typu wiaty, altany, liczona po obrysie zewnętrznym (bez tarasów, schodów zewn. itp.) w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 8) przepisy szczególne i odrębne - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (np. warunkami techniczno-budowlanymi) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych bądź prawa miejscowego (np. rozporządzeń wojewody, uchwał sejmiku itp.);
- 9) reklamy, urządzenia reklamowe – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m²), napis o powierzchni ponad 1 m², umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą; nie dotyczy znaków w rozumieniu przepisów oznakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej;
- 10) stawka procentowa – wysokość stawki , wyrażona w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość

użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki].

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 4.

Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu, dominującą funkcję, a także w zależności od potrzeb funkcję, przeznaczenie uzupełniające, dodatkowe określone w ustaleniach szczegółowych w **§15 i 16**. Ustala się siedla poszczególnych rodzajów przeznaczeń następujący zakres dopuszczalnych funkcji, rodzajów zabudowy oraz sposobów użytkowania:

1) ML – tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, rekreacji indywidualnej

- a) budynki mieszkalne wolnostojące, wykorzystywane na potrzeby indywidualnej rekreacji,
- b) obiekty towarzyszące typu garaż, budynek gospodarczy, wiata, altana ,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności zieleń urządzona, mała architektura, urządzenia sportowe , niewielkie boiska,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.

2) ZP, US – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji

- a) zieleń urządzona z towarzyszącymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi typu boiska sportowe, place zabaw dla dzieci,
- b) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji takie jak np. pola namiotowe, pola biwakowe, zbiorniki wodne rekreacyjne, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe, altany wypoczynkowe,
- c) dopuszcza się sezonowe, tymczasowe obiekty usługowe obsługujące ruch turystyczny typu mała gastronomia, handel,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej istniejące oraz projektowane, w tym także zbiornik wodny retencji wód opadowych,
- e) wyklucza się sytuowanie budynków,
- f) wyklucza się parkowanie i postój pojazdów poza miejscami wyznaczonymi.

3) 3 ZP, KDP – tereny zieleni urządzonej z obsługą komunikacji (parking)

- a) zieleń urządzona z towarzyszącym parkingiem,
- b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej istniejące oraz projektowane,
- c) wyklucza się sytuowanie budynków;

4) UT,UK,UZ – tereny usług turystyki, kultury, zdrowia i opieki społecznej

- a) teren wielofunkcyjny, dopuszcza się sytuowanie budynków, obiektów i urządzeń związanych z usługami obsługi turystyki typu hotel, pensjonat, pole biwakowe, pole namiotowe, ośrodek wypoczynkowy, usługami kultury takimi jak np. świetlica, dom weselny i do organizacji imprez, klub, a także usług z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej typu dom opieki, dom dla osób starszych, ośrodek rehabilitacyjny itp.,
- b) dopuszcza się funkcje mieszkalne integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową w formie wbudowanej w obiekty usługowe lub do nich dobudowane, bądź w formie wolnostojącej jako budynek jednorodzinny,
- c) dopuszcza się funkcje usług gastronomicznych związanych z funkcją podstawową w formie kawiarni, restauracji, stołówki itp.

- g) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji takie jak np. zbiorniki wodne rekreacyjne, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe, altany wypoczynkowe, place zabaw, małe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- h) dopuszcza się sezonowe, tymczasowe obiekty usługowe obsługujące ruch turystyczny typu mała gastronomia, handel,
- i) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej istniejące oraz projektowane,
- j) parkowanie dla potrzeb własnych funkcji podstawowej, wyklucza się parkowanie i postój pojazdów poza miejscami wyznaczonymi,
- k) wyklucza się wydzielanie działek przeznaczonych wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej lub dla indywidualnej rekreacji (leśniskowych).

5) ZL – tereny zieleni leśnej

- a) lasy, zadrzewienia,
- b) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji nie wymagające uzyskania zgód na cele nieleśne, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń służących turystyce oraz funkcjom wypoczynkowo-rekreacyjnym takich jak np. parkingi, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej istniejące oraz projektowane niezbędne - nie wymagające trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,
- d) wyklucza się sytuowanie budynków, grodzenie terenu, wyklucza się parkowanie i postój pojazdów poza miejscami wyznaczonymi;

6) KDD – tereny komunikacji, dróg publicznych- droga dojazdowa

- a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, poszerzenie istniejącej drogi, klasa techniczna dojazdowa,
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - zieleń przydrożna,
 - trasa rowerowa,
 - miejsca postojowe wyłącznie w miejscach wyznaczonych;

7) KDW – tereny komunikacji, dróg wewnętrznych

- a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, klasa techniczna dojazdowa lub ciąg pieszo-jezdny;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - zieleń przydrożna, miejsca postojowe;

8) KDX - tereny komunikacji, ciąg pieszo-jezdny

- a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszo-jezdny;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §15 (dla obszaru A) oraz w §16 (dla obszaru B) niniejszej Uchwały dla każdego z wydzielonych terenów.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:
 - 1) zachowanie linii zabudowy wyznaczonych na rysunku (załącznik graficzny nr 1 i nr 2 do Uchwały);
 - 2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wskazane na rysunku lokalizacje zieleni do ochrony i do ukształtowania jako pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej (w obszarze B), oraz jako terenu do zalesienia, zadrzewienia od strony drogi wojewódzkiej (obszar A);
 - 3) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolno stojących zarówno na terenie działek letniskowych, jak i w przyległych pasach drogowych, w szczególności w pasie drogi wojewódzkiej nr 214;
 - 4) szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustalenia dotyczące parametrów i gabarytów kształtowania zabudowy odnoszące się do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów położonych na obszarze opracowania planu zawarto w kartach terenów §15 i 16;
 - 5) plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych;
 - 6) nakaz zachowania w kształtowaniu nowej zabudowy zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej:
 - a) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej jak 0,5-0,6m npt przy głównym wejściu do budynku,
 - b) elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk,
 - c) pokrycia dachowe – dachówka, w szczególności ceramiczna, gont, trzcina, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, dachówki cementowej, kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, szarości, czerni, grafit,
 - d) wyklucza się stosowanie w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych stosowanie jaskrawych kolorów,
 - e) obiekty małej architektury, w tym w szczególności ogrodzenia dostosowane materiałowo i kolorystycznie z zabudową,
 - f) zalecane dla zabudowy letniskowej dachy dwuspadowe; o nachyleniach połaci dachowych zgodnie z zapisami zawartymi w kartach terenu (§15 i 16); wskazane ustawienie budynków kalenicą równoległą do drogi, frontu działki;
 - 7) istniejącą w dniu uchwalania planu zabudowę wzniesioną na podstawie prawomocnych pozwoleń uznaje się za zgodną z planem; dla istniejącej zabudowy przy dobudowach, przebudowach dla nowych np. dobudowanych części budynku dopuszcza się stosowanie odmiennych niż wynikające z karty terenu rozwiązań odnoszących się do geometrii, formy dachu, harmonijnie dostosowanych do stanu istniejącego.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, w sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
2. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.
3. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego uwzględnić przepisy odrębne dotyczące wycinki drzew i krzewów - dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów nie stanowiących wartościowego drzewostanu chronionego (tj. nie wskazanego na rysunku planu jako drzewa lub zieleń do ochrony i zachowania) w niezbędnym zakresie dla celów realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.

4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Dla terenów zabudowy letniskowej oznaczonych symbolem **ML** obowiązują poziomy hałas w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe wg przepisów odrębnych (rozporządzenie dot. poziomów hałasu), dla terenów zieleni urządzonej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi oznaczonych symbolem **ZP,US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
6. W obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu. Ustala się zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie występują strefy ochrony konserwatorskiej ani strefy ochrony archeologicznej. W granicach opracowania brak obiektów stanowiących chronione dobra kultury współczesnej.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych do architektury budynków, z którymi są związane oraz do charakteru przestrzeni. Ustala się zakaz sytuowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych lub betonowo-gipsowych.
2. Ustala się zakaz sytuowania reklam od strony drogi wojewódzkiej nr 214.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Obszar A znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, obszar B znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy, dla których obowiązują przepisy prawa miejscowego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.
3. Obszar B jest położony w granicach obszaru Natura 2000, mającego znaczenie dla wspólnoty „Dolina Wierzycy” PLH 220094, obowiązują dla niego przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy planów ochrony.
4. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bądź gruntów leśnych na cele nieleśne. Zmiana przeznaczenia gruntów następuje poprzez uchwalenie niniejszego planu.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości, nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane pod warunkiem zgodności z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w kartach terenu zawartych w §15 i §16.
3. Parametry nowowydzielanych działek w terenach, dla których plan dopuszcza podziały wg ustaleń szczegółowych zawartych w §15 i 16.
4. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:

- 1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
 - 2) zakaz wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;
 - 4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
 - 8) parametry nowowydzielanych działek oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów określono w ustaleniach szczegółowych w § 15 i 16.
5. Dopuszcza się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek ustalonych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody pitnej do czasu realizacji sieci;
- 2) projektowane sieci wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub ciągach pieszo-jezdnych;
- 3) przy projektowaniu nowych sieci wodociągowych należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z zobowiązującymi przepisami odrębnymi dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) w obszarze planu należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysu, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ścieki sanitarne należy docelowo odprowadzić od kanalizacji zbiorczej;
- 2) w okresie tymczasowym (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej zbiorczej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i wywóz do oczyszczalni ścieków, po realizacji kanalizacji zbiorczej zabudowę należy do niej włączyć;
- 3) projektowane kolektory sanitarne należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody opadowe z terenów zanieczyszczonych, np. dróg, utwardzonych placów i parkingów należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do poziomu spełniającego wymagania określone w obowiązujących przepisach;
- 2) wody opadowe w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zielone w granicach własnych działek, w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego (układ obejmujący szczelne lub otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże);
- 3) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem należy opierać na istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej i urządzeniach elektroenergetycznych SN;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych, w innych terenach w zakresie niezbędnym, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi;
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących linii napowietrznych w sytuacji kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - 4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych uzasadnionych potrzebami odbiorców w granicach planu, szczegółowych lokalizacji nie ustala się; dla nowej stacji dopuszcza się wydzielanie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki.
5. W zakresie zasilania w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło oraz w ciepłą wodę użytkową należy zapewnić ze źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) na terenie opracowania aktualnie brak sieci gazowej rozdzielczej, ewentualne zaopatrzenie w gaz – indywidualne, w gaz bezprzewodowy;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z projektowanych sieci gazowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i/lub projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) w granicach planu dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, pod warunkiem, że poziom promieniowania elektromagnetycznego nie przekroczy poziomów dopuszczalnych dla danego rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §15 (ustalenia szczegółowe) planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną .
8. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) odpady komunalne należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o odpadach, przepisy lokalne);
9. Dopuszcza się modernizację i wymianę sieci na obszarze planu po istniejących trasach przebiegu sieci, a także przebudowy istniejących sieci napowietrznych na kablowe.
10. Na całości obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej dla funkcjonowania obszaru zgodnie z określonym przeznaczeniem oraz budową, rozbudową i remontem sieci, o ile nie jest to sprzeczne to z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w § 15 i 16.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar opracowania powiązany jest z układem zewnętrznym komunikacyjnym drogą wojewódzką nr 214 przylegającą do granic opracowania obszaru A oraz obszaru B, o docelowej klasie technicznej G oraz drogami publicznymi dojazdowymi i drogami wewnętrznymi przyległymi do granic opracowania planu. Nie dopuszcza się sytuowania nowych zjazdów bezpośrednich z drogi wojewódzkiej na obszar planu.
2. W granicach planu w obszarze B wyznacza się poszerzenie istniejącej drogi –jako drogi publicznej dojazdowej – teren **5.KDD** .
3. Przyjęto następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, do realizacji w granicach własnej działki, na własnym terenie :
 - 1) zabudowa letniskowa: minimum 1 mp ;
 - 2) zabudowa usługowa:

- a) minimum 1 mp na 10 łóżek dla obiektów typu dom opieki, dom dla osób starszych,
 - b) minimum 1mp na 4 łóżka/miejsca noclegowe dla obiektów typu hotel, pensjonat,
 - c) minimum 1 mp na 20 m² sali jadalnej w obiektach typu restauracja, kawiarnia, dom weselny, lokal rozrywkowy;
- 3) dla obsługi funkcji mieszkalnych min 1 mp na lokal mieszkalny.
4. Dopuszcza się dla dróg wewnętrznych lub ciągów pieszych stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

§ 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. W obszarze B, w terenach **1.ZP,US** oraz **3.UT,UK,UZ** dopuszcza się sytuowanie sezonowych obiektów gastronomicznych lub handlowych o charakterze tymczasowym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 214 ustala się: budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi należy sytuować w odległościach zapewniających dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska; jeżeli nie jest możliwe zapewnienie odpowiedniej wymaganej odległości nakaz stosowania rozwiązań technicznych (ściany i stolarka o odpowiedniej izolacyjności akustycznej) oraz zieleni izolacyjnej.
2. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV ustala się ograniczenia dla wysokości zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:
 - 1) strefa ograniczenia obejmuje pas szerokości 14 m tj. po 7 m od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii;
 - 2) w wyżej określonej strefie ograniczeń wysokości zagospodarowania (obiektów) oraz usytuowanie obiektów należy uzgodnić odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej;

Granice stref z ograniczeniami w zagospodarowaniu dla pokazano na rysunku planu.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.

Karty terenu- ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów w obszarze A

1. Karta dla terenów 1.ZL, 2.ZL

- 1) Oznaczenie **1.ZL** o pow. ok. 0,95 ha, **2.ZL** o pow. ok. 1,42 ha– tereny zieleni leśnej, las.
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren lasu, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 pkt 5),
 - b) funkcje i zagospodarowanie wykluczone- wszelkie nie dające się pogodzić z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w §5 i §6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska - nie dotyczy,
 - b) dojazd do terenu **1.ZL** z drogi wojewódzkiej 214 poprzez istniejące zjazdy, a także z drogi wewnętrznej **5.KDW**,
 - c) dojazd do terenu **2.ZL** z drogi wojewódzkiej 214 poprzez drogę wewnętrzną **5.KDW** i ciąg pieszo-jezdny **6.KDX**;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

2. Karta dla terenów **3.ML**, **4.ML**

- 1) Oznaczenie **3.ML** o pow. ok. 2,27 ha , **4.ML** o pow. ok. 1,13 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, rekreacji indywidualnej.
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej, przeznaczony dla rekreacji indywidualnej, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 pkt 1),
 - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury; wiat i altan towarzyszących, budynków gospodarczych i garaży, związanych z funkcją podstawową,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz:
 - a) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu i zieleni, w szczególności wskazanych na rysunku planu do ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień,
 - b) w terenie **4.ML** nakaz zadrzewienia, zalesienia pasa terenu wzdłuż drogi wojewódzkiej, wskazanego na rysunku planu jako projektowane zadrzewienie, zalesienie,
 - b) dopuszcza się pozostawienie istniejącej legalnie wzniesionej zabudowy, budynki wzniesione bez pozwoleń na budowę wymagają legalizacji lub rozbiórki zgodnie z przepisami prawa,
 - c) przy przebudowach, rozbudowach, nadbudowach istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie istniejącej geometrii dachów,
 - d) nie dopuszcza się nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków w sytuacji gdy przekraczają one ustalone planem parametry dot. wysokości zabudowy bądź powierzchni zabudowy;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności 12 m od lasu, w terenie **4.ML** – 50 m od zewn. krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 214 oraz 10m od granicy wschodniej obszaru opracowania, 12m od lasu,
 - b) wskaźnik zabudowy – maksimum 0,10,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna – nie ustala się, maksymalna 0,20,

- d) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość dla budynków głównych do 8,50m, dla towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż do 6m,
 - e) geometria dachów: dla nowej zabudowy dachy strome, wskazane dwuspadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie; dla budynków pomocniczych typu garaż, budynek gospodarczy dopuszczalne dachy dwu i jednospadowe o nachyleniu do 30stopni,
 - f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% ;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu terenu **3.ML** uwzględnić istniejącą sieć energetyczną napowietrzną SN wraz z jej pasem ograniczeń wskazanym na rysunku planu;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w § 10,
 - b) dojazd do terenu **3.ML** z sąsiedniej drogi wewnętrznej przylegającej od zachodu do granic opracowania planu, ewentualnie z drogi **5.KDW** lub wydzielonych dróg wewnętrznych,
 - c) dojazd do terenu **4.ML** z drogi wewnętrznej **5.KDW** , dla terenu **4.ML** zakaz realizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych - wg §11;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość nowowydzielanej działki nie mniej jak 1200 m², nie dotyczy wydzielen stanowiących działki wydzielane w celu poszerzenia nieruchomości, bądź w celu wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość frontów nowowydzielanych działek – min. 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- dowolny, wskazany zbliżony do 90 stopni względem drogi obsługującej,
 - d) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych - 6 m;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – 30%.
- 3. Karta dla terenu 5.KDW**
- 1) Oznaczenie **5.KDW** o pow. ok. 0,12. ha– tereny komunikacji, droga wewnętrzna;
 - 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa – droga wewnętrzna, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 pkt 7),
 - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
 - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
 - 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą sieć wodociagową ;
 - 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska - nie dotyczy,
 - b) powiązanie z drogą wojewódzką nr 214 poprzez istniejący zjazd ;

- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

4. Karta dla terenu 6.KDX

- 1) Oznaczenie **6.KDX** o pow. ok. 0,02 ha – tereny komunikacji, ciąg pieszo-jezdny, dojście i dojazd do terenu **2.ZL** ;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa – ciąg pieszo-jezdny, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 pkt 6),
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą sieć wodociagową ;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska - nie dotyczy,
 - b) powiązanie z drogami publicznymi poprzez projektowaną drogę wewnętrzną **5.KDW** ,
 - c) zakaz sytuowania miejsc postojowych;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

§ 16.

Karty terenu- ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów w obszarze B

1. Karta dla terenu 1.ZP,US

- 1) Oznaczenie **1.ZP,US** o pow. ok. 1,38 ha – tereny zieleni urządzonej z towarzyszącym zagospodarowaniem z zakresu sportu i rekreacji.
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 pkt 2),
 - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury; wiat i altan towarzyszących, związanych z funkcją podstawową,
 - c) zakaz sytuowania budynków gospodarczych i garaży;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi (odległości od linii napowietrznych SN 15 kV oraz od dróg publicznych);
 - b) wskaźnik zabudowy – maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczych altan, wiat itp. podobnych obiektów, liczona po obrysie rzutu dachu do 200 m²,
 - c) intensywność zabudowy – nie dotyczy, ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - d) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość do 8,0 m,
 - e) geometria dachów: dowolna;
 - f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % ;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w § 10,
 - b) dojazd z sąsiednich dróg wewnętrznych oznaczonych jako **6.KDW** , **7.KDW** ,
 - c) wskaźnik miejsc postojowych – miejsca postojowe wyłącznie w wyznaczonych miejscach, nie więcej jak 5 w zespole, nakaz realizacji miejsc postojowych łącznie z towarzyszącą zielenią ;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie dopuszcza się podziałów terenu na działki budowlane, zakaz nie dotyczy podziałów na potrzeby infrastruktury technicznej,
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, dopuszcza się sytuowanie tymczasowych , sezonowych obiektów gastronomicznych i handlowych.
- 10) Stawka procentowa – 30%.

2. Karta dla terenu **2.ML**

- 1) Oznaczenie **2.ML** o pow. ok. 0,49 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, rekreacji indywidualnej.
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) funkcja podstawowa - teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej, przeznaczony dla rekreacji indywidualnej, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 pkt 1),
 - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury; wiat i altan towarzyszących, budynków gospodarczych i garaży, związanych z funkcją podstawową,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz
- a) wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości min 3 m wzdłuż granic terenu w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu- 6 m od granicy terenu z drogą wewnętrzną **6.KDW**, 10m od sąsiednich gruntów rolnych,
 - b) wskaźnik zabudowy – maksimum 0,10,
 - c) powierzchnia zabudowy pojedynczych obiektów – do 100 m²
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,05, maksymalna 0,20,

- e) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość dla budynków głównych do 8,50 m, dla towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż do 6 m,
- f) geometria dachów: dla nowej zabudowy dachy strome, wskazane dwuspadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie; dla budynków pomocniczych typu garaż, budynek gospodarczy dopuszczalne dachy dwu i jednospadowe o nachyleniu do 30 stopni,
- g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:60% ;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w §10,
 - b) dojazd z sąsiedniej drogi wewnętrznej oznaczonej jako **6.KDW** ,
 - c) wskaźnik miejsc postojowych - wg § 11;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) wielkość nowowydzielanej działki nie mniej jak 900 m², nie dotyczy wydzielen stanowiących działki wydzielane w celu poszerzenia nieruchomości, bądź w celu wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość frontów nowowydzielanych działek – min. 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- dowolny, wskazany zbliżony do 90 stopni względem drogi obsługującej;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – 30%.

3. Karta dla terenu **3.UT,UK,UZ**

- 1) Oznaczenie **3.UT,UK,UZ** o pow. ok. 1,21 ha – tereny usług turystyki, kultury, zdrowia i opieki społecznej ;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - tereny usług turystyki, kultury, zdrowia i opieki społecznej; , dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 pkt 4),
 - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury; wiat i altan towarzyszących, budynków gospodarczych i garaży, związanych z funkcją podstawową,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz
 - a) wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości min 3 m wzdłuż granic terenu w miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - b) wymagane urządzenie ciągu pieszego wzdłuż granicy z terenem **1.ZP,US** , łączącego drogi wewnętrzne **6.KDW** i **7.KDW** , orientacyjne usytuowanie ciągu pieszego pokazano na rysunku planu;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu- 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 214 , 10m od sąsiednich gruntów rolnych,
 - b) wskaźnik zabudowy – maksimum 0,10,

- c) powierzchnia zabudowy pojedynczych sezonowych obiektów gastronomicznych lub handlowych – do 100 m²,
- d) intensywność zabudowy – minimalna- 0,05, maksymalna 0,40,
- e) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość dla budynków głównych do 10,0 m, dla towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż do 6 m,
- f) geometria dachów: dla nowej zabudowy dachy strome, wskazane dwuspadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie; dla budynków pomocniczych typu garaż, budynek gospodarczy dopuszczalne dachy dwu i jednospadowe o nachyleniu do 30 stopni;
- g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% ;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w § 10,
 - b) dojazd z sąsiedniej drogi wewnętrznej oznaczonej jako **6.KDW** lub /i **7.KDW** ,
 - c) wskaźnik miejsc postojowych - wg § 11;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) wielkość nowowydzielanej działki nie mniej jak 2000 m², nie dotyczy powierzchni działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość frontów nowowydzielanych działek – min. 40 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - dowolny;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, dopuszczalne sytuowanie sezonowych tymczasowych obiektów gastronomicznych lub handlowych.
- 10) Stawka procentowa – 30%.

4. Karta dla terenu 4.ZP,KDP

- 1) Oznaczenie **4.ZP,KDP** o pow. ok. 0,17 ha – tereny zieleni urządzonej z obsługą komunikacji-parkingiem;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - tereny zieleni urządzonej z obsługą komunikacji-parkingiem;, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 pkt 3),
 - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz
 - a) wymagane zagospodarowanie, urządzenie uwzględniające zielen komponowaną;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od zewn. krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej ustalone odrębnymi przepisami (ustaw o drogach publicznych);
 - c) wskaźnik zabudowy, intensywność zabudowy, gabaryty, parametry dla zabudowy, geometria dachów – nie dotyczy,

- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% ;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w § 10,
 - b) dojazd z sąsiedniej drogi wewnętrznej oznaczonej **7.KDW** lub bezpośrednio z drogi **5.KDD** , zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 214;
 - c) wskaźnik miejsc postojowych – dopuszcza się wykorzystanie terenu na parking w całości, pod warunkiem zachowania wymaganej minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziałów na działki, nie dotyczy powierzchni działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – 30%.

5. Karta dla terenu **5.KDD**

- 1) Oznaczenie **5.KDD** o pow. ok. 0,10 ha – tereny komunikacji, droga publiczna , dojazdowa, poszerzenie pasa istniejącej drogi;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa – droga publiczna, dojazdowa, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 pkt 6),
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą sieć energetyczną napowietrzną SN 15kV
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska – dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - b) powiązanie z drogą wojewódzką poprzez skrzyżowanie, nakaz przebudowy skrzyżowania w celu poprawy stanu bezpieczeństwa;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

6. Karta dla terenów **6.KDW** i **7.KDW**

- 1) Oznaczenie **6.KDW** o pow. ok. 0,17 ha, **7.KDW** o pow. ok. 0,13 ha – tereny komunikacji, droga wewnętrzna;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa – droga wewnętrzna, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 pkt 7),

- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą sieć energetyczną napowietrzną SN 15kV;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska - dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - b) powiązanie z drogą dojazdową **5.KDD** ;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kiszewa.

§ 18.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy Stara Kiszewa.

Przewodniczący Rady Gminy Stara Kiszewa

.....

ZALĄCZNIK Nr 2

Do Uchwały Nr XXIX/168/2013

Rady Gminy Stara Kiszewa

z dnia 28 lutego 2013r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Lipy**

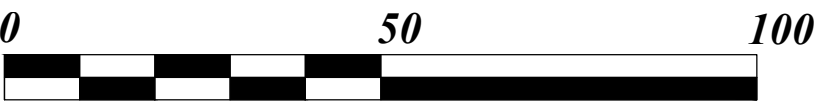
Rysunek Planu – w skali 1:1000

Obszar B- dot. dz. geod. 37 (obecnie 37/8)

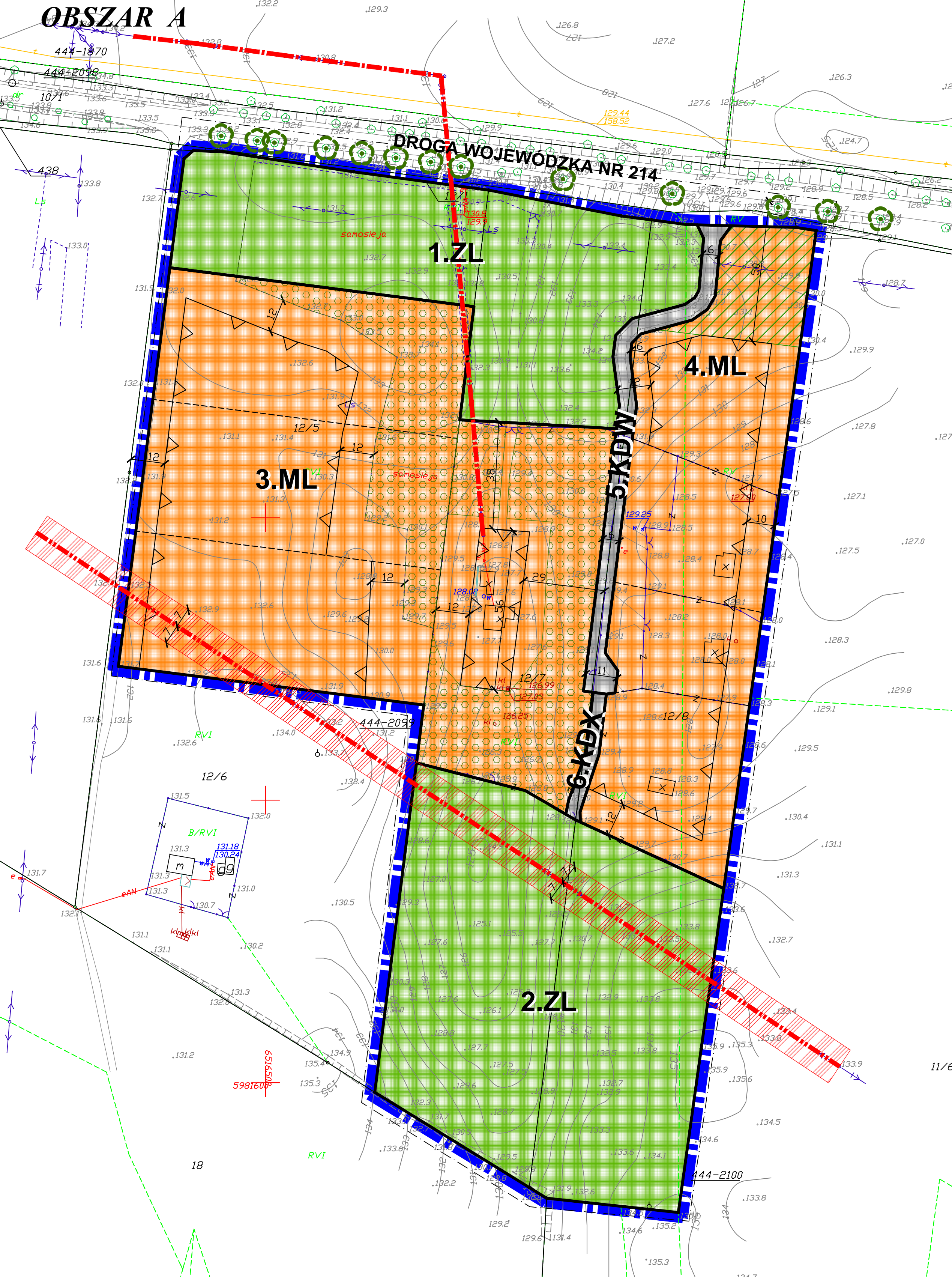
GMINA STARA KISZEWA
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU LIPY
 (obejmujący działki geodez. nr 37, 12/5, 12/7, 12/8)

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



OBSZAR A



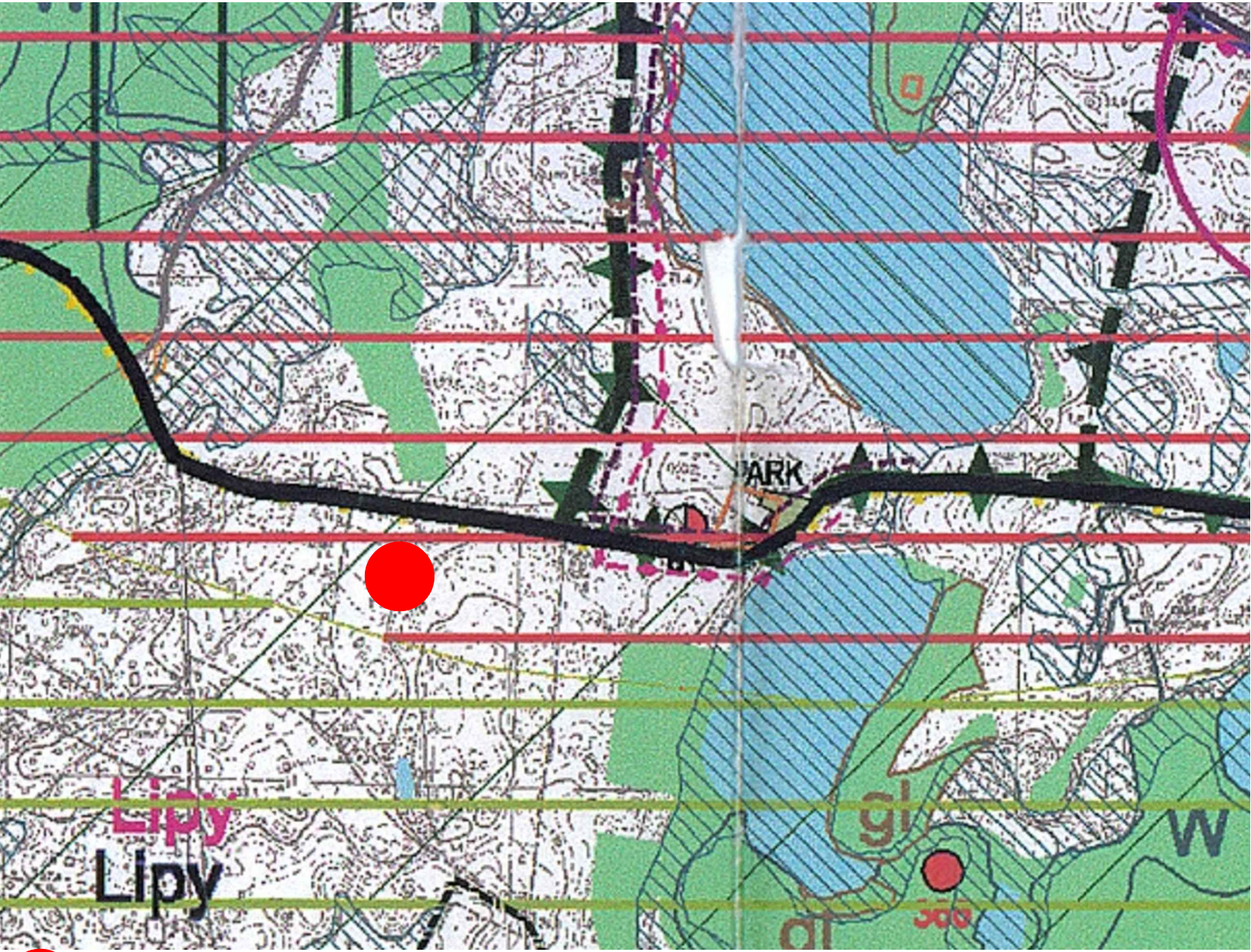
ZAŁĄCZNIK NR 1
 do Uchwały Nr XXIX/168 /2013 Rady Gminy Stara Kiszewa
 z dnia 28 lutego 2013 r.

LEGENDA:

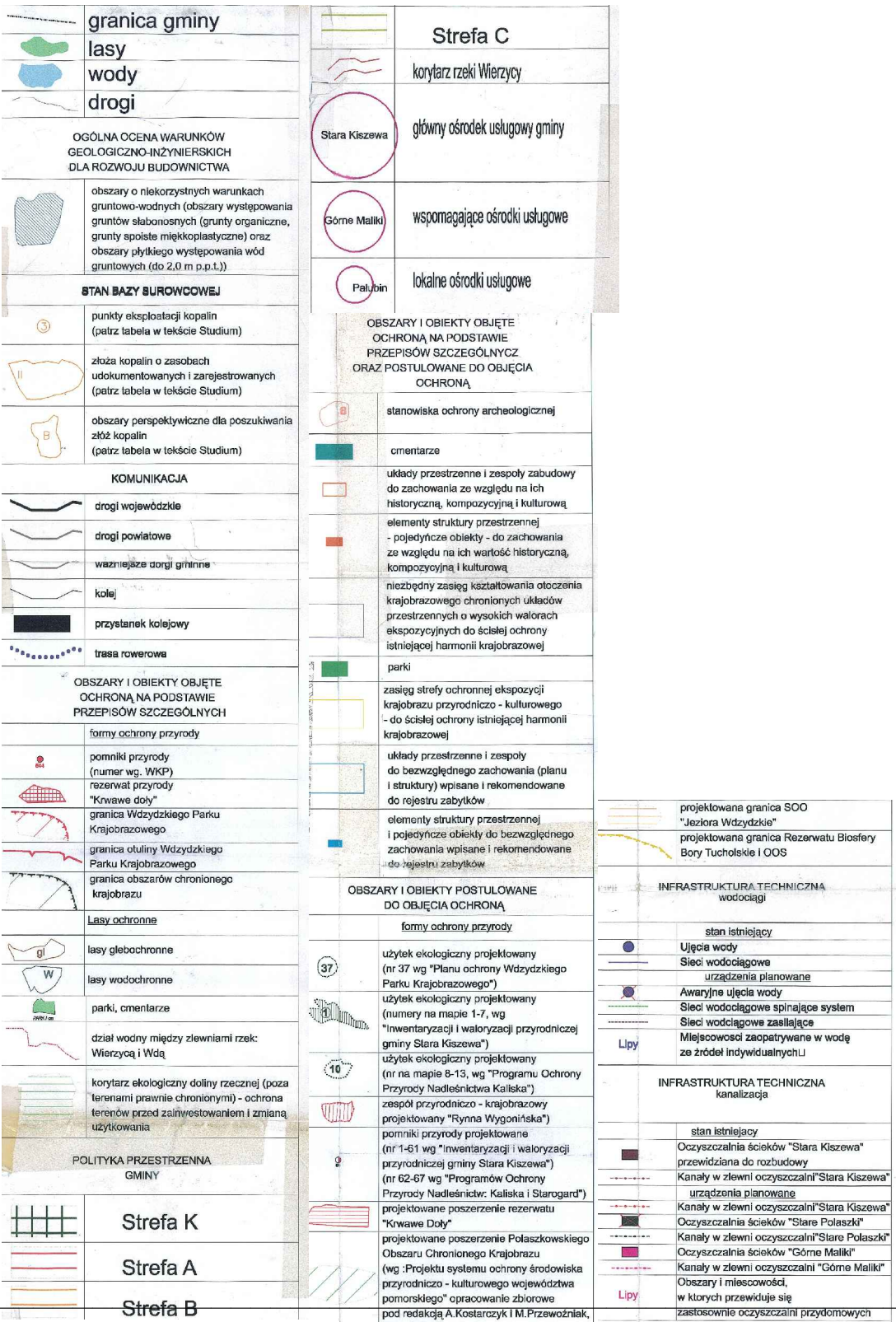
- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- proponowany podział na działki (nieobowiązujący)
- 2.ML oznaczenia liczbowo - literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, identyfikujące teren, gdzie: oznaczenie cyfrowe - nr kolejny terenu, oznaczenie literowe - przeznaczenie terenu
- ML - tereny zabudowy letniskowej
- ZL - las
- tereny komunikacyjne:
KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - ciąg pieszo-jezdny
- obszary istniejącej zieleni wysokiej - do zachowania i ochrony
- istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony - szpalery drzew
- projektowane zalesienie / zadrzewienie
- obszar opracowania znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich
- infrastruktura techniczna:
napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu szerokości 14 m
- napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia

WYRYS z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Kiszewa

- uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/124/2004 Rady Gminy w Starej Kiszewie z dnia 23.06.2004r.



obszar opracowania mpzp

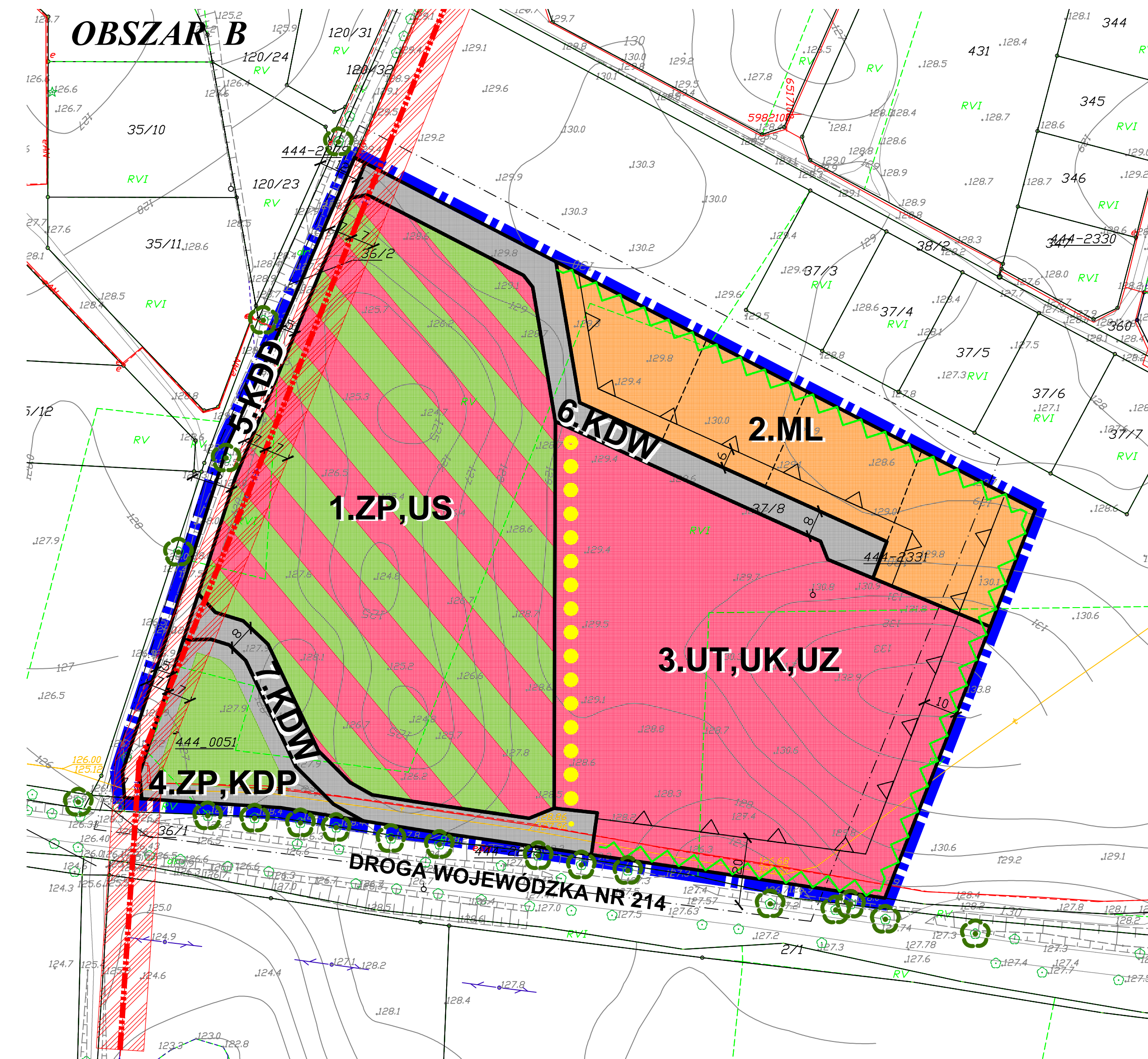


PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE
 "Dom" Sp. z o.o.
 83-200 Starogard Gdański ul. Kościuszki 34g
 tel. 58 56220 57 e-mail: pprdom@pprdom.pl

GMINA STARA KISZEWA
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA FRAGMENTU OBRĘBU LIPY
 (obejmujący działki geodez. nr 37, 12/5, 12/7, 12/8)
 RYSUNEK PLANU

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb - Stańczuk
 członek Izby Urbanistycznej nr ewid. G-006/2002 POIU w Gdańsku
 Opracowanie: mgr Karina Mańkowska
 Data opracowania: maj 2012 r. - luty 2013 r.

SKALA 1:1000

[illegible]

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/168/2013
Rady Gminy Stara Kiszewa
z dnia 28 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Lipy**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU LIPY**

Rada Gminy Stara Kiszewa, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Lipy, **r o z s t r z y g**
a co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj od dnia 21 grudnia 2012r. do dnia 11 stycznia 2013r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi do dnia 25 stycznia 2013r, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy Stara Kiszewa nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy Stara Kiszewa

.....

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIX/168/2013
Rady Gminy Stara Kiszewa
z dnia 28 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Lipy**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

W obszarze planu wyznacza się poszerzenie drogi dojazdowej publicznej- teren **5.KDD** (obszar B), poza tym nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (w tym drogi), które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Stara Kiszewa

.....