



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 17.01.2022 r.

Poz. 174

### UCHWAŁA NR XI/306/21 RADA GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 17 listopada 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Łubiana**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741z późn. zm.), Rada Gminy Kościerzyna po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kościerzyna, uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łubiana zwany dalej „planem”.

2. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr III/35/15 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 16 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Łubiana w gminie Kościerzyna.

#### **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania i zawartość planu**

**§ 2.1.** Plan uchwalono po wykonaniu strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

2. Integralne części uchwały:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne określone w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.1.** Na terenie objętym planem znajdują się udokumentowane złoża kopalin nie przeznaczone do eksploatacji. Lokalizację złóż określono w części graficznej planu i na wyrzysie z obowiązującego studium.

2. Dopuszcza się podziały, scalenia nieruchomości, regulacje granic, rozgraniczenia, powiększenia nieruchomości, wydzielenie nieruchomości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, dróg, terenów publicznych, obiektów usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalne powierzchnie działek nie dotyczą podziałów w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic.

3. Określone w planie kąty nachylenia połaci i wskaźniki geometrii dachu nie dotyczą, jeżeli nie wynika to z zapisów planu, istniejących i projektowanych obiektów dobudowanych, tymczasowych, małej architektury, połaci dachów mansardowych, jednospadowych, pulpitowych, stropodachów, naczółków, lukarn, ryzalitów, zadaszenia wejść, ganków, garaży, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z gospodarką rolną, wiat, magazynów, zabudowy przy granicy działki, instalacji i urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, hal, budowli rolniczych, obiektów produkcji rolnej, obiektów produkcyjnych, usługowych, obiektów i budowli sportowych, obiektów sakralnych, urządzeń wodnych, oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w wodę określone w planie maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą instalacji i urządzeń technicznych, obiektów infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, budowli rolniczych, obiektów produkcji rolnej, obiektów produkcyjnych, obiektów i budowli sportowych i rekreacji, obiektów sakralnych, urządzeń wodnych, oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w wodę.

4. Dopuszcza się lokalizacje piwnic, podpiwniczenia budynków, kondygnacje podziemne.

5. Dopuszcza się poszerzenie obszaru zabudowanego istniejących siedlisk rolniczych dla potrzeb nowych budynków i budowli w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego.

6. W granicach planu dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **objektach usługowych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale wykorzystywane dla funkcji usług, w tym lokale użytkowe, budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, biura, pomieszczenia socjalne, budynki, pomieszczenia, lokale na pobyt okresowy, czasowy i stały ludzi;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym, fakultatywnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące na określonym obszarze lub będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu wykonaną na mapie w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
- 6) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kościerzyna w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

§ 5. Rysunek planu ustala:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granice opracowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i numerem wyróżniającym;
- 4) linie zabudowy;
- 5) oznaczenia stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w rejestrze i ewidencji zabytków.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem.**

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U**;
- 3) zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML**;
- 4) zabudowy rekreacyjnej, pensjonatowej, turystycznej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MT**;
- 5) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**;

- 6) zabudowy usługowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 7) obiektów sakralnych- oznaczonych na rysunku planu symbolem **U,OS**
- 8) zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **U,P**;
- 9) zabudowy usługowej, obsługi turystyki, rekreacji, sportu - oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**;
- 10) obiektów produkcyjnych, składów magazynów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**;
- 11) tereny górnicze powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **PG**;
- 12) zabudowy zagrodowej (tereny wyodrębnione w studium)-oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**;
- 13) rolnicze, lasy, tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **R,ZL**;
- 14) dróg wewnętrznych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 15) dróg dojazdowych- oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 16) dróg publicznych głównych- oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 17) tereny linii kolejowej - oznaczone na rysunku symbolem **TK**;
- 18) infrastruktury technicznej, wodociągi - oznaczone na rysunku symbolem **W**;
- 19) cmentarzy - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZCC**;
- 20) ogrodów działkowych-oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 21) lasów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 22) zieleni urządzonej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 23) zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne, otwarte - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZS**.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

##### **§ 7. Elementy i cechy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:**

- 1) tradycja budowlana regionu i miejscowości, historyczne zagospodarowanie miejscowości, sposób zabudowy poszczególnych parcel;
- 2) historyczne linie zabudowy i sytuowanie obiektów względem drogi;
- 3) gabaryty zabudowy historycznej, wysokość zabudowy, kształt i proporcje brył, kierunek kalenicy, geometria dachów, rodzaj pokrycia dachu, detal architektoniczny, sposoby opracowania elewacji;
- 4) tradycyjna zabudowa siedliskowa w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
- 5) historyczny układ dróg, ciągów pieszych, placów;
- 6) historyczna wieś, historyczny układ ruralistyczny;
- 8) trwałe użytki zielone, naturalne zbiorowiska roślinne, torfowiska, tereny bagienne, obszary wodnoblótne, sieci połączeń przyrodniczych stanowiące korytarze ekologiczne;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oczka wodne z terenami zieleni buforowej;
- 10) zieleń wiejska, zespoły zadrzewień śródpolnych;
- 11) lasy wodochronne i glebochronne;
- 12) gleby organiczne;
- 13) grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) siedliska rolnicze położone w zasięgu terenów o innych funkcjach; dopuszcza się zachowanie siedlisk, rozbudowy, budowy nowych obiektów rolniczych.

**§ 8. 1. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:**

- 1) układ komunikacyjny, zjazdy z dróg publicznych;
- 2) trasy i ścieżki rowerowe;
- 3) place i miejsca postojowe w przestrzeni publicznej;
- 4) zagospodarowanie układów przestrzeni publicznej;
- 5) projektowana zabudowa usługowa;
- 6) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- 7) zespoły małej architektury;
- 8) miejsca instalacji i warunki ekspozycji nośników reklamowych;
- 9) obiekty i urządzenia tras i szlaków turystycznych;
- 10) dostęp do wód publicznych,
- 11) zespoły zieleni urządzonej;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami;
- 13) strefy buforowe wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień;
- 14) sieci gazociągów;
- 15) system dystrybucji gazu;
- 16) obiekty infrastruktury energetyki;
- 17) zaopatrzenie w energię, zagospodarowanie istniejących źródeł energii odnawialnej, biomasy, biogazu, wodnej, geotermicznej, geotermalnej, energii wiatru, energii słonecznej;
- 18) linie energetyczne, sieci energetyczne zasilające obiekty budowlane i oświetlenie miejsc publicznych.

**2. Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) na obszarze objętym planem usytuowana jest Rozlewnia Gazu Łubiana zaliczona do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obowiązuje zapewnienie bezpiecznej odległości wokół instalacji technologicznej zakładu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) funkcjonowaniu Rozlewni Gazu Łubiana towarzyszy wzmożone ryzyko opisane i ocenione w formie przewidywanych scenariuszy przewidywanych poważnych awarii przemysłowych. Efekty fizyczne potencjalnych awarii polegają na wytworzeniu niebezpiecznego nadciśnienia i promieniowania ciepłego wykraczającego poza granice rozlewni;
- 3) na podstawie przepisów odrębnych zostały ustalone zasięgi stref narażenia wynikające z potencjalnych poważnych awarii przemysłowych w Rozlewni Gazu Łubiana oraz zalecenia dotyczące terenów położonych w poszczególnych strefach: w strefie narażenia B (obszar położony w odległości od 136 m do 250 m od stanowiska przeładunku autocystern) nie należy lokalizować nowych oraz nie rozbudowywać i nie nadbudowywać istniejących budynków mieszkalnych niskich, obiektów, które mogą przyciągnąć więcej niż 50 osób w jednym czasie, budynków użyteczności publicznej o powierzchni do 500 mkw, budynków zamieszkania zbiorowego; w strefie narażenia C (obszar położony w odległości od 250 m do 336 m od stanowiska przeładunku autocystern) nie należy lokalizować nowych oraz nie rozbudowywać i nie nadbudowywać istniejących obiektów zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej z pomieszczeniami, w których może przebywać więcej niż 50 osób, obiektów przeznaczonych przede wszystkim dla ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się, w tym szpitali, przedszkola i domy dla ludzi starszych, sposób zagospodarowania terenu dla działalności nie może przyciągnąć więcej niż 1000 osób jednocześnie; w strefie narażenia D (obszar położony w odległości od 336 m do 442 m od stanowiska przeładunku autocystern) nie należy lokalizować nowych oraz nie rozbudowywać i nie nadbudowywać istniejących obiektów przeznaczonych przede wszystkim dla ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się, w tym szpitali, przedszkola i domy dla ludzi starszych, obiektów zamieszkania zbiorowego o liczbie miejsc noclegowych powyżej 200, obiektów z pomieszczeniami, w których jednocześnie może przebywać więcej

niż 500 osób, sposób zagospodarowania terenu dla działalności nie może przyciągnąć więcej niż 1000 osób jednocześnie;

- 4) na terenach zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej pełniącej funkcje ekranów akustycznych oraz filtrów aerosanitarnych;
- 5) budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi powinny być lokalizowane poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości od obiektów komunikacji, telekomunikacji, energetyki, linii energetycznych, oddziaływania promieniowania i pól elektromagnetycznych, hałasu, ustalonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny działalności usługowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, działalności wytwórczej, rzemieślniczej w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi powinny być oddzielone, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej wielowarstwowej, w sposób zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mogłyby one obniżać jakość terenów otaczających;
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 6) na terenach zainwestowanych wskazane jest lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, w tym sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych, sanitarnych, deszczowych jako doziemnych, w wydzielonych pasach technicznych, w liniach rozgraniczających dróg i innych ciągów komunikacyjnych;
- 7) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, brak linii zabudowy na rysunku planu oznacza ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do drogi (w odniesieniu do jej klasy technicznej), ściany lasu, linii kolejowej, terenów zamkniętych, cmentarzy, wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się ustalenie przez zarządcę lub właściciela sieci energetycznej i obiektów energetyki stref ochronnych, wyznaczenie pasów technologicznych, stref eksploatacyjnych i ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się ustanowienie ograniczeń w użytkowaniu terenów dla linii i obiektów elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się ustanowienie ograniczeń w użytkowaniu terenów i stref kontrolowanych dla gazociągów, urządzeń i obiektów sieci gazowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, odbiegającej od kolorów w obiektach historycznych;
- 12) do nasad należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 13) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów ograniczających odpływ wody;
- 14) należy zapewnić minimum 1,5 m strefę swobodnego dostępu do wód publicznych;
- 15) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu rowów i wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 17) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji (rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do doprowadzenia urządzeń melioracyjnych na terenie budowy do pełnej sprawności;
- 18) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące (w tym typu LED);
- 19) tereny zainwestowania należy uzbrajać równolegle w sieć kanalizacji wodociągowej i sanitarnej, indywidualne rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej można stosować na terenach zabudowy rozproszonej i pozbawionych możliwości włączenia do sieci;

- 20) ustala się zakaz nawożenia osadami ściekowymi, zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych, zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 21) ustala się zakaz lokalizacji składow odpadów i substancji niebezpiecznych;
- 22) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wód publicznych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej, rybackiej, bezpieczeństwu powszechnemu i obronności, turystyce wodnej, sportu i rekreacji, dopuszczonych ustaleniami planu;
- 23) w gospodarce rolniczej ustala się przestrzeganie zasad biotechniki zapewniając wydolność środowiska naturalnego, odnawialność zasobów przyrodniczych, trwałość świata roślinnego i zwierzęcego oraz różnorodność i indywidualność przyrody i krajobrazu; dopuszcza się lokalizacje budynków gospodarczych, obiektów budowlanych i budowli związanych z gospodarką rolną;
- 24) ustala się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej;
- 25) obsługę komunikacyjną terenów położonych wzdłuż drogi krajowej należy realizować w sposób, który nie będzie wykorzystywał jedynie dostępu z drogi krajowej, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg serwisowych lokalizowanych poza liniami rozgraniczającymi drogi krajowej;
- 26) podziały geodezyjne na terenach położonych wzdłuż drogi krajowej należy realizować w sposób nie powodujący konieczności budowy dodatkowych zjazdów i wjazdów na drogę krajową, dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez drogi serwisowe lokalizowane w ciągu lub w sąsiedztwie drogi krajowej;
- 27) ustalenia pkt.24,25,26 nie obowiązują w przypadku zmiany na niższą kategorii i klasy technicznej istniejącej drogi krajowej;
- 28) zakazy zabudowy i ograniczenia zagospodarowania terenów wynikające z ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kościerzyna: dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk o dwa nowe budynki mieszkalne; dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych lub zabudowań związanych z gospodarką leśną, pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych lub odpowiednio gruntów leśnych położonych na obszarze gminy Kościerzyna i będących własnością inwestora; dopuszcza się lokalizację nowych zabudowań związanych z działalnością rybacką pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 1 ha gruntów zajętego wodami, na którym prowadzi działalność rybacką; ograniczenie ilości budynków tzw. rybaczówek do jednego na każde 10 ha akwenu wodnego; w obrębie siedliska dopuszcza się maksymalnie budowę dwóch nowych domów mieszkalnych; minimalny teren inwestycji dla nowych siedlisk rolniczych, gospodarstw leśnych i rybaczówek – 0,3 ha, parametry i wskaźniki zabudowy jak dla zabudowy zagrodowej;
- 29) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, żywienia zbiorowego, przechowujących żywność, studzien, źródeł służących do czerpania wody do picia określają przepisy odrębne; odległość powinna wynosić co najmniej 150 m; jeżeli teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do tej sieci, odległość ta może być zmniejszona do 50 m;
- 30) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolem R,RM,U;
- 31) ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zamkniętych, w tym zakazy zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy ustalają przepisy odrębne; odstępowstwa i zwolnienia od zakazów i ograniczeń określają przepisy odrębne.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 9. 1. Teren objętym planem znajduje się w zasięgu:

- 1) otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego;
- 2) Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) obszaru Natura 2000, specjalny obszar ochrony ptaków PLB 220009 „Bory Tucholskie”;

4) obszaru Natura 2000, specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie”.

2. Zasady ochrony, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszaru Natura 2000 PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie”, obszaru Natura 2000 PLB 220009 „Bory Tucholskie” określają przepisy odrębne.

3. Ustala się ochronę: dolin rzek, lasów i zadrzewień, terenów rolniczych, wód powierzchniowych z zespołami zieleni, obszarów wodno-błotnych, wytopisk, torfowisk.

4. Na terenie objętym planem obowiązują:

- 1) ochrona ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz zabudowy i zalesień na terenie siedlisk i stanowisk podlegających ochronie;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, przeciwsuwiskowej, racjonalna gospodarka wodna, rybacka, inwestycje celu publicznego;
- 4) zachowanie i utrwalenie sieci połączeń przyrodniczych stanowiących korytarze ekologiczne.

#### **§ 10. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:**

- 1) ochronę akustyczną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę i pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, wodno-błotnych, oczek wodnych, ekosystemów wodnych, leśnych, naturalnych zbiorowisk roślinnych, torfowisk;
- 3) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 4) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności gospodarczej;
- 5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
- 6) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków;
- 7) zachowanie stref ochronnych przy brzegach zbiorników wodnych i cieków zagospodarowanych trwałą zielenią;
- 8) obowiązek tworzenia punktów gromadzenia i segregacji odpadów, skąd odpady wywożone będą do zakładów przetwarzania, utylizacji odpadów lub na składowisko odpadów;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 10) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 11) ochronę nasadzeń alejowych;
- 12) nakaz ochrony i właściwego kształtowania zieleni w szczególności wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg - dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie z zastosowaniem zasady rekompensacji;
- 13) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, systemów retencji, obiektów energetyki, studni, stawów, rowów melioracyjnych, wykorzystanie wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszcza się zalesienie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 11. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących, modernizowanych i nowoprojektowanych;

- 2) w odniesieniu do nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, wysokości, kształtu i proporcji bryły, kierunku kalenicy, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachu, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, sposobów opracowania elewacji, materiałów budowlanych;
- 3) w obiektach adaptowanych, remontowanych, przebudowywanych, w nowej zabudowie należy stosować materiały budowlane nawiązujące do stosowanych w zabudowie historycznej i zabytkowej, np. cegła, kamień, tynki o fakturze tynków tradycyjnych, drewno, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni i brązu lub materiały o podobnym wyglądzie (dachówkopodobne). Dopuszcza się pokrycia dachów w odcieniach grafitowych;
- 4) lokalizację nowej zabudowy należy wyznaczać z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania miejscowości, sposobu zabudowy poszczególnych parcel, w sposób wynikający z lokalnych uwarunkowań przestrzennych, dostosowując do historycznych linii zabudowy i sytuowania obiektów względem drogi;
- 5) zabudowę siedliskową należy projektować w nawiązaniu tradycyjnej zabudowy siedliskowej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
- 6) w obrębach zabudowy zagrodowej należy zachowywać i kontynuować specyfikę miejscowego i tradycyjnego budownictwa kaszubskiego oraz skupiać budynki w zespoły zagrodowe;
- 7) zakaz lokalizowania zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej;
- 8) zakaz stosowania dominant wysokościowych w zabudowie mieszkaniowej;
- 9) ochronę naturalnego i kulturowego ukształtowania terenu.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 12. 1. Ustala się ochronę:**

- 1) obiektów ujętych w ewidencji zabytków;
- 2) zabytków architektury, zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej, historycznych form zagospodarowania, obiektów tradycyjnego budownictwa murowanego i drewnianego powstałych do końca trzeciej ćwierci XX w., historycznych domów mieszkalnych, budynków gospodarczych, historycznych elementów małej architektury, urządzeń budowlanych;
- 3) historycznego układu ruralistycznego Łubiana;
- 4) ukształtowania terenu, układu i struktury dróg dojazdowych;
- 5) zabytków archeologicznych.

#### **2. Ustalenia planu dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Łubiana:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Łubiana, zasięg strefy określono na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ochrona zabytków architektury, ochrona zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej, historycznych form zagospodarowania, historycznych elementów małej architektury, ogrodzeń, urządzeń budowlanych;
- 3) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów historycznych;
- 4) obowiązuje zachowanie i kontynuacja historycznych układów zabudowy;
- 5) ochronie podlegają: plan historycznej wsi, zasadniczy układ drogowy, forma i gabaryty architektury miejscowej i tradycyjnej, sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków, skala zabudowy, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka dachów, nachylenia połaci dachów, rodzaj stosowanych historycznych materiałów budowlanych, kolorystyka, typologia i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, tradycyjne detale budowlane, zdobnictwo ciesielskie, stolarskie, kowalskie, historyczne i tradycyjne nazewnictwo geograficzne;



- 6) w nowej zabudowie, przebudowach, rozbudowach obiektów należy nawiązać do zabudowy historycznej w zakresie proporcji, linii zabudowy, poziomu posadowienia parteru, proporcji rzutów, wysokości, układu i kształtu dachu, kolorystyki, rodzaju materiałów budowlanych, zdobnictwa;
- 7) w obrębach zabudowy zagrodowej należy zachowywać i kontynuować specyfikę historycznego zagospodarowania, parametry nowej zabudowy należy dostosować do historycznej zabudowy zagrodowej, układ zabudowy należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej.

**3. Na terenie objętym opracowaniem zlokalizowano następujące obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków (stan na dzień sporządzenia projektu planu):**

- 1) ul. Kaszubska 4, Remiza Strażacka, początek XX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.2;
- 2) ul. Kaszubska 9, dom w zagrodzie, 1 ćw. XX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.1;
- 3) ul. Kaszubska 9, chałupa, I poł. XIX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.1;
- 4) ul. Kaszubska 10, szkoła, 1898 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN.5;
- 5) ul. Kaszubska 14, dom w zagrodzie, pocz. XX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN.5;
- 6) ul. Kaszubska 24, dom w zagrodzie, po 1920 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN.5;
- 7) ul. Kolejowa 1, kolejowy dom mieszkalny, budynek gospodarczy, pocz. XX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.15;
- 8) ul. Kolejowa 58, kolejowy dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym, pocz. XX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem TK.1;
- 9) Łubiana 44, dom w zagrodzie, po 1920 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.2;
- 10) Łubiana (róg ul. Długiej i Kościelnej), kapliczka przydrożna Pellowskich, lata 60 XX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.4;
- 11) ul. Kaszubska, kapliczka przy szkole, 1898 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN.5;
- 12) Łubiana 42, kapliczka przydrożna, po 1945 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.2;
- 13) Łubiana 44, kapliczka przydrożna Kuprów, 1947 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.2.

**4. Ustalenia planu w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków:**

- 1) budynki zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków obejmuje się ochroną w zakresie historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjnych podziałów stolarki), historycznych materiałów budowlanych, historycznej kolorystyki;
- 2) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów historycznych;
- 3) nowa zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie powinna być kształtowana w sposób zapewniający właściwą ekspozycję ścian budynków historycznych.
- 4) adaptacje obiektów należy prowadzić na zasadach pozwalających zachować historyczną bryłę, historyczny kształt dachu, historyczną dyspozycję ścian, historyczny detal architektoniczny, historyczną kolorystykę, historyczne walory elewacji, zdobnictwo ciesielskie, stolarskie, kowalskie, rodzaj stosowanych materiałów budowlanych nawiązujących wyglądem do materiałów tradycyjnych;

5) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków, w przypadku działań w obrębie elementów chronionych, obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**5. Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczono na rysunku planu.** Ustala się ochronę obiektów w zakresie charakteru i kształtu bryły, jej proporcji, kształtu dachu i zachowanego detalu architektonicznego.

**6. Ustala się ochronę historycznych lokalizacji krzyży i kapliczek oznaczonych na rysunku planu.**

7. Na terenie objętym opracowaniem zlokalizowano zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków (stan ewidencji na dzień sporządzenia projektu planu):

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, w tym strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obejmującego układ ruralistyczny wsi Łubiana, oznaczono na rysunku planu;
- 2) strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu.

**8. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (stan na dzień sporządzenia projektu planu):** strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków płaskich oznaczono na rysunku planu.

**9. Ustalenia planu w odniesieniu do zabytków archeologicznych:**

- 1) w strefach ścisłej i pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się: zakaz zabudowy; zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu; zakaz zabudowy; zakaz orki; zakaz wydobywania surowca; zakaz nasadzeń zieleni wysokiej; zakaz karczunku, przy usuwaniu drzewostanu należy pozostawić część korzeniową; w przypadku zamiaru dokonania wycinki drzewostanu należy stosować zrywkę w technice nasiębiernej, zakazuje się stosowania zrywki wlezionej; zakaz podziałów geodezyjnych;
- 2) wszelkie działania w obrębie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności wymagająca naruszenia struktury gruntu wymagają przeprowadzania badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6.**

**Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 13.** Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, instalacje obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy, ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
- 3) po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i instalacji;
- 5) dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, serwisowych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przy podziałach nieruchomości nakazuje się ich wydzielenie w sposób zapewniający samodzielne funkcjonowanie, kształtowanie przestrzeni otwartych, publicznych, dojazdów, układu komunikacyjnego, placów postojowych, ochrony przeciwpożarowej, zieleni, lokalizację sieci i obiektów uzbrojenia terenu

i infrastruktury technicznej, lokalizację pasów technologicznych, technicznych dla sieci uzbrojenia terenu, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, sieci telekomunikacyjnych.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 14.** Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:

1) drogi:

- a) droga główna, krajowa,
- b) drogi dojazdowe,
- c) drogi wewnętrzne,

2) ciągi piesze, drogi dojazdowe na terenach rolnych i leśnych, ciągi pieszo-jezdne.

**§ 15. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:**

1. Ustala się tranzytowy charakter i ograniczoną dostępność do drogi krajowej. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym: poprzez drogę krajową, układ dróg dojazdowych połączonych z drogą krajową.

2. Ustala się zapewnienie dojazdu do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę z dróg KDD, dopuszcza się zapewnienie dojazdu poprzez układ dróg wewnętrznych, dróg dojazdowych na terenach rolnych lub leśnych, ciągów pieszo-jezdnych i połączeń komunikacyjnych z terenami sąsiednimi.

3. Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, wytyczenie i usytuowanie dróg publicznych, wewnętrznych, serwisowych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras rowerowych, obiektów i urządzeń układu komunikacyjnego, realizację parkingów, miejsc postojowych na wydzielonych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ilość miejsc do parkowania:

- 1) dla obiektów usługowych, produkcyjnych - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 mkw. powierzchni, minimum 1 miejsce na 1 obiekt;
- 2) dla terenów rekreacji i sportu - minimum 5 miejsc na 100 użytkowników;
- 3) minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 4) stanowiska w miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, minimum 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41-100, 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szerokości minimalne ścieżek rowerowych - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zagospodarowania terenu.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

7. Utrzymuje się istniejące skrzyżowania z drogą krajową.

8. Utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne.

9. Utrzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymi zjazdami na drogi publiczne.

10. Dopuszcza się budowy, przebudowy, rozbudowy, remonty dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę skrzyżowań, zjazdów, zmiany przebiegu dróg, wprowadzenie zmiany kategorii, klas i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie nowych dróg ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla sieci uzbrojenia terenu, urządzeń technicznych, w tym sieci telekomunikacyjnych, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.

12. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Ustala się obowiązek zapewnienia operatorom urządzeń i sieci technicznych dostępu i dojazdu do obiektów i urządzeń technicznych.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:**

1. Ustala się obowiązek zgłaszania do właściwej jednostki wojska lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt.

2. Ustala się obowiązek zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowania obiektów o wysokości od 100 m. powyżej poziomu otaczającego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.rer4555555

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
- 2) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, stacji uzdatniania i hydroforni;
- 3) dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) wyposażenie terenu w systemy kanalizacji sanitarnej zbiorczej zapewniające obsługę mieszkańców w dostosowaniu do występujących potrzeb i uwarunkowań ekonomicznych, w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacyjnych nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków;
- 3) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych placów, tras komunikacyjnych z zanieczyszczeń, zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;
- 4) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
- 5) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby;
- 6) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) ustala się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych z terenów objętych planem do systemu odwodnienia drogi krajowej;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych;
- 4) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości.

6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
- 2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
- 3) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, wodną, wiatru, zasoby energii geotermalnej i geotermicznej, energię biomasy, biogazów, biopaliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się systemy ogrzewania zasilane z kotłowni lokalnych;
- 3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej, węzłów ciepłowniczych, lokalnych kotłowni, ciepłowni, zasilanie obiektów w energię ciepłą z zewnętrznych sieci ciepłowniczych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilenie z sieci gazowej odbiorników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi ustalonymi z zarządcą sieci gazowej;
- 2) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach, biogazów, do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę sieci gazowych i gazociągów tranzytowych, magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, instalacji uzyskiwania i sieci biogazów, innych obiektów i urządzeń sieci gazowniczej na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie i adaptację istniejących napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskich napięć;
- 2) zachowanie i adaptację istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych, transformatorowo-rozdzielczych;
- 3) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji, wymianie istniejących oraz budowie nowych stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
- 4) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych na podbudowie słupowej oraz stacji w wykonaniu słupowym;
- 5) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych;
- 6) przy projektowaniu nowych dróg, ciągów pieszych i jezdnych należy przewidzieć pasy techniczne dla urządzeń energetycznych;
- 7) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
- 9) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym opartych o źródła odnawialne, wykorzystujące zasoby niskoemisyjne, biogazów, biomasy, energii wodnej, słonecznej, wiatru, geotermalnej, geotermicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) szczegółowe projekty zagospodarowania terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
- 11) zapewnienie prowadzenia eksploatacji obiektów i linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem;
- 12) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równoległe do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
- 13) na terenach zainwestowanych wskazane jest prowadzenie linii energetycznych jako kablowych ulokowanych w pasach technicznych w liniach rozgraniczających dróg;
- 14) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 15) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych energetyki np. stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy dla obiektów energetyki.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń radiowych systemów telekomunikacyjnych i informatycznych;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymianę, lokalizację nowych obiektów sieci telekomunikacyjnych i urządzeń stacji telefonii komórkowej;
- 4) na terenach zainwestowanych wskazane jest projektowanie linii telekomunikacyjnych jako podziemnych, z rozprawieniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne, w wyznaczonych pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 17. 1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

2. Nie wyznacza się terminów tymczasowego wykorzystania terenów.

### **Rozdział 9.**

#### **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

§ 18. 1. Dopuszcza się dokonanie rehabilitacji, rewitalizacji, rewaloryzacji zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, modernizację lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.

3. Zasady ochrony obszarów określono w rozdziale 4 i 5 planu.

4. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala rozdział 7 planu.

5. Parametry dotyczące zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów ustalono w dziale II planu w opisie wyznaczonych terenów.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczególne dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania**

#### **§ 19. Karta terenów oznaczonych symbolem MN i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) tereny dostępu do wód publicznych: MN.2,3,5,6,8; dopuszcza się urządzenia wodne, obiekty hydrotechniczne, należy zapewnić strefę swobodnego dostępu do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych; dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, rozbiórkę, odbudowę, adaptacje istniejącej zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń; budynki ujęte w ewidencji zabytków oraz budynki

o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy obejmuje się ochroną w zakresie kształtu historycznej bryły;

4) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie MN.5 znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust.4;

2) na terenach MN.5,6,7,12,13,21 oznaczono obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, obowiązują ustalenia § 12 ust.5;

3) tereny MN.2,3,6 oraz część terenów MN.5,6,8 obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Łubiana, obowiązują ustalenia § 12 ust.2; tereny MN.2,3,6,9 oraz część terenów MN.5,6,8 obejmują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust.9 pkt 3.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,7;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 35 %;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej-35 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe; w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego posadowienie parteru do 0,6 m przy głównym wejściu do budynku;

6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20-55 stopni; w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu połaci 40-45 stopni, dopuszcza się dachy półpłaskie na wysokiej ścianie kolankowej (1,0-1,8m) o nachyleniu połaci 18 do 25 stopni;

7) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 700 mkw.;

3) w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Łubiana ustala się zachowanie struktury historycznych podziałów własności, ustala się zakaz scaleń sąsiednich działek historycznych, dopuszcza się scalenia wtórnych podziałów w obrębie historycznych działek.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

## **§ 20. Karta terenów oznaczonych symbolem MN,U i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: zabudowa usługowa, lokalizacja obiektów usługowych, budynków mieszkalnych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni i wód powierzchniowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

- 2) tereny dostępu do wód publicznych: MN,U.9; dopuszcza się urządzenia wodne, obiekty hydrotechniczne, należy zapewnić strefę swobodnego dostępu do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zabudowa może podlegać rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń; budynki ujęte w ewidencji zabytków oraz budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy obejmują się ochroną w zakresie kształtu historycznej bryły;
- 4) do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy, w tym w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z możliwością realizacji nowych budynków gospodarczych i inwentarskich;
- 5) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 6) funkcje usługowe, działalności gospodarczej, można realizować w pomieszczeniach, lokalach, obiektach dobudowanych, wolnostojących;
- 7) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

#### 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach MN,U.1,2,4,15 znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust.4;
- 2) na terenach MN,U.1,2,3,4,6,7,12,13 oznaczono obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, obowiązują ustalenia § 12 ust.5;
- 3) tereny MN,U.1,3 oraz część terenów MN,U.2,6,9 obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Łubiana, obowiązują ustalenia § 12 ust.2; tereny MN,U.3 oraz część terenów MN,U.1,2,6,9,11,12 obejmują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust.9 pkt 3; część terenu MN,U.11 obejmuje strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust.9 pkt 1,3.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe; w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, posadowienie parteru do 0,6 m przy głównym wejściu do budynku;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20-50 stopni; w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu połaci 40-45 stopni, dopuszcza się dachy półpłaskie na wysokiej ścianie kolankowej (1,0-1,8m) o nachyleniu połaci 18 do 25 stopni;
- 8) w obiektach dobudowanych, wiatach, funkcji usług, przy granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych.

#### 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 mkw.;



3) w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Łubiana ustala się zachowanie struktury historycznych podziałów własności, ustala się zakaz scaleń sąsiednich działek historycznych, dopuszcza się scalenia wtórnych podziałów w obrębie historycznych działek.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 21. Karta terenów oznaczonych symbolem ML i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny dostępu do wód publicznych, lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, komunikacji, zieleni.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszaru Natura 2000 PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie”, obszaru Natura 2000 PLB 220009 „Bory Tucholskie” określają przepisy odrębne;

2) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, rozbiórkę, odbudowę, adaptacje istniejącej zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;

4) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren ML.8 położony jest w Lipuskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Sudoń z ustanowionym zakazem budowania nowych obiektów budowlanych; odstępstwa od zakazu określają przepisy odrębne; dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę), pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód;

2) zasięg pasa 100 m z ustanowionym zakazem budowania nowych obiektów budowlanych naniesiono na rysunku planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,4;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 20 %; dla terenów ML. 5,9,10,11,12,13- do 15 %;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej-50 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy- 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;

6) geometria dachów- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni;

7) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, wykuszy, lukarn, ganków;

8) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek-800 mkw.; dla terenów ML. 5,9,10,11,12,13-1000 mkw.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 22. Karta terenów oznaczonych symbolem MT.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy rekreacyjnej, pensjonatowej, turystycznej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe, zieleni.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 3) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,2;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dachy dwuspadowe kąt nachylenia połaci 30-55 stopni.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 mkw.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 23. Karta terenów oznaczonych symbolem MT. 2**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy rekreacyjnej, pensjonatowej, turystycznej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, urządzeń wodnych, obiektów hydrotechnicznych, infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni, tereny dostępu do wód publicznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 3) odległość zabudowy od rzeki Graniczna- zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację dwóch pensjonatów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu obejmuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w rejestrze zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust.9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,2;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 35 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 11 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 35-55 stopni.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej -1500 mkw.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

#### **§ 24. Karta terenów oznaczonych symbolem MT.3,4,5,6**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy rekreacyjnej, pensjonatowej, turystycznej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: funkcja ośrodków wczasowych, zabudowa rekreacji indywidualnej, lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, urządzeń wodnych, infrastruktury technicznej, komunikacji, sportu i rekreacji, zieleni, miejsca postojowe, parkingi, tereny dostępu do wód publicznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 3) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- nie określa się, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,6;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 50 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;

- 7) geometria dachów- dachy dowolne, dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie i dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni;
- 8) wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni..

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 mkw.; dla terenów MT.3,4-800 mkw.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 25. Karta terenów oznaczonych symbolem MW.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, sportu i rekreacji, urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) zabudowa może podlegać rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 3) funkcje usługowe, działalności gospodarczej, można realizować w pomieszczeniach, lokalach, obiektach dobudowanych, wolnostojących;
- 4) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych;
- 5) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w odniesieniu do obiektów o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy obowiązują ustalenia § 12 ust.5.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3,0;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 25 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej- do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 8) geometria dachów- dachy dowolne, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych, lukarn, wykuszy, ganków.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 mkw.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 26. Karta terenu U,OS.1**

1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów sakralnych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) ustala się ochronę dominanty kościoła;
- 2) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 3) zabudowa może podlegać, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 4) dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe, obiekty związane z działalnością gospodarczą;
- 5) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,6;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej-20 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy (nie dotyczy obiektu kościoła, dominant) - do 18 m., dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów (nie dotyczy obiektu kościoła) - dachy dowolne, strome, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 25-45 stopni;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych, lukarn, ganków.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1500 mkw.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 27. Karta terenów oznaczonych symbolem U.2**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny usług oświaty, tereny sportu i rekreacji, lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji, parkingów, zieleni.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

- 2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 3) dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze, wiaty;
- 4) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,2;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 18 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dachy dowolne, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych, lukarn, wykuszy, ganków.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1500 mkw.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

## **§ 28. Karta terenów oznaczonych symbolem U,P.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, parkingów, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy-zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,8;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 45 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej-20 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do 3 kondygnacji, dopuszcza się poddasze użytkowe;

- 7) dachy dowolne, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni, dopuszcza się stropodachy, dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni.
5. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 mkw.
7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 30 %.

### **§ 29. Karta terenów oznaczonych symbolem UT.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej obsługi turystyki, rekreacji, sportu.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów służących turystyce wodnej, obiektów usługowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, urządzeń wodnych, infrastruktury technicznej, zieleni, komunikacji, parkingi, tereny dostępu do wód publicznych wyznaczone w planie miejscowym.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
  - 1) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określają przepisy odrębne;
  - 2) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
  - 3) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów wczasowych, obiektów rekreacji indywidualnej.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) teren położony jest w Lipuskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Sudoń, z ustanowionym zakazem budowania nowych obiektów budowlanych; odstępstwa od zakazu określają przepisy odrębne;
  - 2) dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji celu publicznego, obiektów służących obsłudze przystani kajakowych, żeglarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,6;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 50 %;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  - 7) wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  - 8) geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie i dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 mkw.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 30. Karta terenów oznaczonych symbolem P.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny obiektów produkcyjnych, składów magazynów.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, tereny infrastruktury technicznej, zabudowa usługowa, lokalizacja obiektów usługowych, komunikacji, parkingów, placów postojowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 3) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 4,2;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 45 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 20m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dachy dowolne, dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, stropodachy, dachy o kącie nachylenia połaci do 12 stopni.

5. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 mkw.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 31. Karta terenów oznaczonych symbolem P i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, tereny infrastruktury technicznej, zabudowa usługowa, lokalizacja obiektów usługowych, komunikacji, parkingów, placów postojowych, zieleni.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów obsługi komunikacji samochodowej (np. myjni samochodów, stacji paliw, obsługi pojazdów);
- 3) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji składów otwartych materiałów sypkich.



#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,8;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 70 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dachy dowolne.

5. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 mkw.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 32. Karta terenu oznaczonego symbolem PG.1**

1. Przeznaczenie terenu: obszary i tereny górnicze, projektowane tereny eksploatacji kruszywa naturalnego (tereny wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych, projektowane tereny składowania i wydobywania kopaliny).

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny użytkowane rolniczo i lasy, tereny infrastruktury technicznej, komunikacji, lokalizacja obiektów liniowych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) eksploatacja złoża może nastąpić po uzyskaniu koncesji i udokumentowaniu złoża zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z warunkami koncesji, lokalizację obiektów związanych z obsługą kopalni i składowisk surowca, obiektów funkcji usług i produkcji, związanych z przerobem kamienia, kruszywa, obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego kopalni, placów manewrowych, postojowych, stanowisk składowania mas ziemnych;
- 3) dopuszcza się obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu- obiekty administracji, zaplecza socjalnego sanitarium (ustępy suche), wiaty, barakowozy, obiekty kontenerowe, itp.
- 4) rekultywacji terenów poeksploatacyjnych powinna nastąpić zgodnie z warunkami koncesji;
- 5) zakaz wykorzystywania wyrobisk poeksploatacyjnych na wysypisko śmieci i ścieków;
- 6) dopuszcza się pozostawienie wymaganych przepisami szczególnymi filarów ochronnych od istniejącego zainwestowania naziemnego i podziemnego;
- 7) dopuszcza się wykonanie i utrzymanie na czas eksploatacji kopalni indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z zapewnieniem ich utylizacji, stosownie do przepisów odrębnych i warunków koncesji;
- 8) obowiązuje zakaz wprowadzania z miejsc pozyskiwania piasku i kruszywa wody do rowów, rzek, jezior i zbiorników melioracyjnych;
- 9) dopuszcza się składowanie w wyrobiskach poeksploatacyjnych piasku stanowiącego odpad produkcyjny;
- 10) dopuszcza się składowanie nadkładu zdjętego przed podjęciem eksploatacji w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk z wyłączeniem gruntów leśnych;
- 11) ustala się nakaz zapewnienia trwałej ochrony i zabezpieczenia przed usuwaniem się mas ziemnych ze skarp i zboczy zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,2;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 0,05 %;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 % (nie dotyczy obszaru i terenu górniczego ze względu na charakter przeznaczenia terenu);
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
  - 7) geometria dachów- dachy dowolne (np. dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, stropodachy, dachy o kącie nachylenia połaci do 12 stopni).
5. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 mkw.
7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 33. Karta terenów oznaczonych symbolem RM i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny użytkowane rolniczo, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji, obiektów liniowych, hydrotechnicznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) tereny dostępu do wód publicznych: RM.1; dopuszcza się urządzenia wodne, należy zapewnić strefę swobodnego dostępu do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, agroturystycznych;
- 4) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, remontom, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, / zmianie sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren RM.1 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Łubiana, obowiązują ustalenia § 12 ust.2; na terenie RM.1 zlokalizowano obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy, obowiązują ustalenia § 12 ust.5; teren RM.1 obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust.9 pkt 3.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,1;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 70 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się poddasze użytkowe;

- 7) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 12 do 45 stopni;
- 8) dopuszcza się lukarny, wykusze, dachy naczółkowe, ganki.

6. Dopuszcza się podział i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 34. Karta terenów oznaczonych symbolem R,ZL i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze, lasy, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: zabudowa zagrodowa, lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, komunikacji, urządzeń wodnych, obiektów liniowych, hydrotechnicznych, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych gospodarki leśnej, zieleni, tereny dostępu do wód publicznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszaru Natura 2000 PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie”, obszaru Natura 2000 PLB 220009 „Bory Tucholskie” określają przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się zalesienia terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 5) na terenach użytkowanych rolniczo dopuszcza się lokalizacje budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, obiektów agroturystycznych;
- 6) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, remontom, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń i budynków;
- 7) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się przebieg przewodów linii elektroenergetycznych napowietrznych nad wodami i ciekami oraz linii kablowych pod wodami powierzchniowymi;
- 9) dopuszcza się jeden budynek specjalistyczny o powierzchni zabudowy do 35 mkw. na obszarze działki nr 317/110.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów R,ZL.1,3 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Łubiana, obowiązują ustalenia § 12 ust.2; na części terenów R,ZL.1,2,3 zlokalizowano stanowiska archeologiczne z wyznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 12 ust.9; na terenie R,ZL.2 zlokalizowano obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust.4; w odniesieniu do historycznych krzyży przydrożnych i kapliczek obowiązują ustalenia § 12 ust.6.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenów RZL.3, RZL.4 i RZL.5 położona jest w Lipuskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w pasie 100 m od linii brzegowej rzeki Pilica, jezior Sudoń, Wielkie Płocice, Małe Płocice, Czarne z ustanowionym zakazem budowania nowych obiektów budowlanych; odstępstwa od zakazu określają przepisy odrębne; dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę) pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód; dopuszcza się uzupełnienia istniejącej zabudowy siedlisk rolniczych o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód;
- 2) zasięg pasa 100 m z ustanowionym zakazem budowania nowych obiektów budowlanych naniesiono na rysunku planu, pas nie przekracza granic Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,8;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 70 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni;
- 8) dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny.

7. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 35. Karta terenów oznaczonych symbolem KDG**

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna główna.

2. W liniach rozgraniczających drogi KDG ustala się:

- 1) zakaz się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymanie istniejących zjazdów z terenów.

3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić- 25,0 m., dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się korekty przebiegu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 1 %.

#### **§ 36. Karta terenów oznaczonych symbolem KDD i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych.

2. W liniach rozgraniczających dróg KDD ustala się:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów KDD.1 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Łubiana, obowiązują ustalenia § 12 ust.2; na części terenów KDD.1 zlokalizowano stanowiska archeologiczne z wyznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 12 ust.9.

4. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 37. Karta terenów oznaczonych symbolem KDW i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych, dróg dojazdowych na terenach rolnych i leśnych, ciągów pieszo-jezdných wydzielone geodezyjnie.

2. W liniach rozgraniczających dróg KDW ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów KDW.3 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Łubiana, obowiązują ustalenia § 12 ust.2; na części terenów KDW.3 zlokalizowano stanowisko archeologiczne z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 12 ust.9 pkt 3.

4. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### **§ 38. Karta terenów oznaczonych symbolem TK i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny linii kolejowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny infrastruktury technicznej, komunikacji, lokalizacja obiektów usługowych, tereny zieleni, lokalizacje obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zagospodarowanie terenu infrastruktury kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowy, przebudowy, remonty, rozbiórki obiektów, urządzeń i instalacji, adaptacje obiektów istniejących, zmiany przeznaczenia obiektów i pomieszczeń;
- 3) nie ustanawia się stref ochronnych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w odniesieniu do obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 12 ust.4.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zasada kontekstu, w nawiązaniu do obiektów istniejących;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,5;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 80 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 10 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m, do 3 kondygnacji, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni;
- 8) dopuszcza się dachy mansardowe, naczółkowe, lukarny.

6. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 39. Karta terenów oznaczonych symbolem W**

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, wodociągi ujęcia wody, stacje uzdatniania wody.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) lokalizacje obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, małej architektury, tereny zieleni, komunikacji;
- 2) dopuszcza się budowy, przebudowy, remonty, rozbiórki obiektów, urządzeń i instalacji, adaptacje obiektów istniejących, zmiany przeznaczenia obiektów i pomieszczeń;
- 3) strefy ochronne ujęcia wody i warunki ochrony określają przepisy odrębne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,4;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 70 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;
- 6) wysokość budynków - do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, stropodachy, dachy o kącie nachylenia połaci do 12 stopni.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 40. Karta terenów oznaczonych symbolem ZCC.1**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni, cmentarz.

2. Dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu: tereny zieleni urządzonej, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, tereny komunikacji, lokalizacja budynków związanych z funkcją wiodącą (kaplice, budynki pogrzebowe, gospodarcze, obiekty tymczasowe, pawilony handlowe itp.).

3. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, 1 kondygnacja, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 3) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20 do 45 stopni;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,9;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 40 %;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 25 %;
- 8) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 1 %.

#### **§ 41. Karta terenów oznaczonych symbolem ZD.1**

1. Przeznaczenie terenów - tereny ogrodów działkowych.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny rodzinnych ogrodów działkowych, funkcja urządzeń użyteczności publicznej, służąca zaspokajaniu potrzeb wypoczynkowych, rekreacyjnych, socjalnych poprzez możliwość prowadzenia upraw ogrodniczych na własne potrzeby.

3. Przeznaczenie dopuszczalne - tereny zieleni, sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wód powierzchniowych, lokalizacja obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, budynków rekreacji indywidualnej, urządzeń, budynków i budowli przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników działki, tereny komunikacji, wewnętrzny układ komunikacyjny, tereny placów postojowych, parkingów.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy, ustala się zakaz:

- 1) realizacji funkcji mieszkaniowych pobytu stałego;
- 2) zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 3) prowadzenia działalności gospodarczej, zakaz hodowli zwierząt gospodarczych.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 2) zabudowa może podlegać remontom, przebudowom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 3) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów natężenia hałasu ustalonych dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej.

7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,5;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30 %;
- 5) geometria dachu budynków wspólnego korzystania - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20 do 45 stopni;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy budynków wspólnego korzystania- do 9m., do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna wysokość obiektów zabudowy gospodarczej, altan- 5 m przy dachach stromych, 4m przy dachach płaskich;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy altan - do 35 mkw.;
- 9) geometria dachu - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20 do 40 stopni;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dachów o kącie nachylenia połaci dachów do 20 stopni.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

**§ 42. Karta terenów oznaczonych symbolem ZL.1,2,3,4,5**

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych gospodarki leśnej;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji, obiektów liniowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,8;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci 20 do 45 stopni.

4. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

**§ 43. Karta terenów oznaczonych symbolem ZL.6**

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. zieleni, komunikacji.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

4. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

**§ 44. Karta terenów oznaczonych symbolem ZL.7**

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) tereny dostępu do wód publicznych;
- 2) lokalizacja urządzeń wodnych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

4. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %

**§ 45. Karta terenów oznaczonych symbolem ZP.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej, tereny sportowo-rekreacyjne.



2. Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów służących turystyce wodnej, urządzeń wodnych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji, tereny dostępu do wód publicznych wyznaczone w planie miejscowym.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zabrania się wygradzania strefy brzegowej, obowiązuje zapewnienie swobodnego dostępu do jeziora;
- 2) dopuszcza się przebieg ciągów pieszych, wytyczenie dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się obiekty służące prowadzeniu gospodarki rybackiej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu ZP.1 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Łubiana, obowiązują ustalenia § 12 ust.2; na części terenu ZP.1 zlokalizowano stanowisko archeologiczne z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 12 ust.9 pkt 3.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,1;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 35 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 35 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20 do 45 stopni.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej- 700 mkw..

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 46. Karta terenów oznaczonych symbolem ZP.2,3**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej, tereny sportowo-rekreacyjne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury, obiektów sportu i rekreacji, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów: dopuszcza się przebieg ciągów pieszych, wytyczenie dróg wewnętrznych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,9;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 30 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 50 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20 do 45 stopni.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej- 1000 mkw.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

#### **§ 47. Karta terenów oznaczonych symbolem ZS i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej, tereny otwarte, sportowo-rekreacyjne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów służących turystyce wodnej, urządzeń wodnych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji, tereny dostępu do wód publicznych wyznaczone w planie miejscowym.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zabrania się wygradzania strefy brzegowej, obowiązuje zapewnienie swobodnego dostępu do jeziora i rzeki;
- 2) dopuszcza się przebieg ciągów pieszych, wytyczenie dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się obiekty służące prowadzeniu gospodarki rybackiej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu ZS.1 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Łubiana, obowiązują ustalenia § 12 ust.2; na części terenu ZS.1 zlokalizowano stanowisko archeologiczne z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 12 ust.9 pkt 3.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,9;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 30 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 35 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20 do 45 stopni.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej- 700 mkw.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

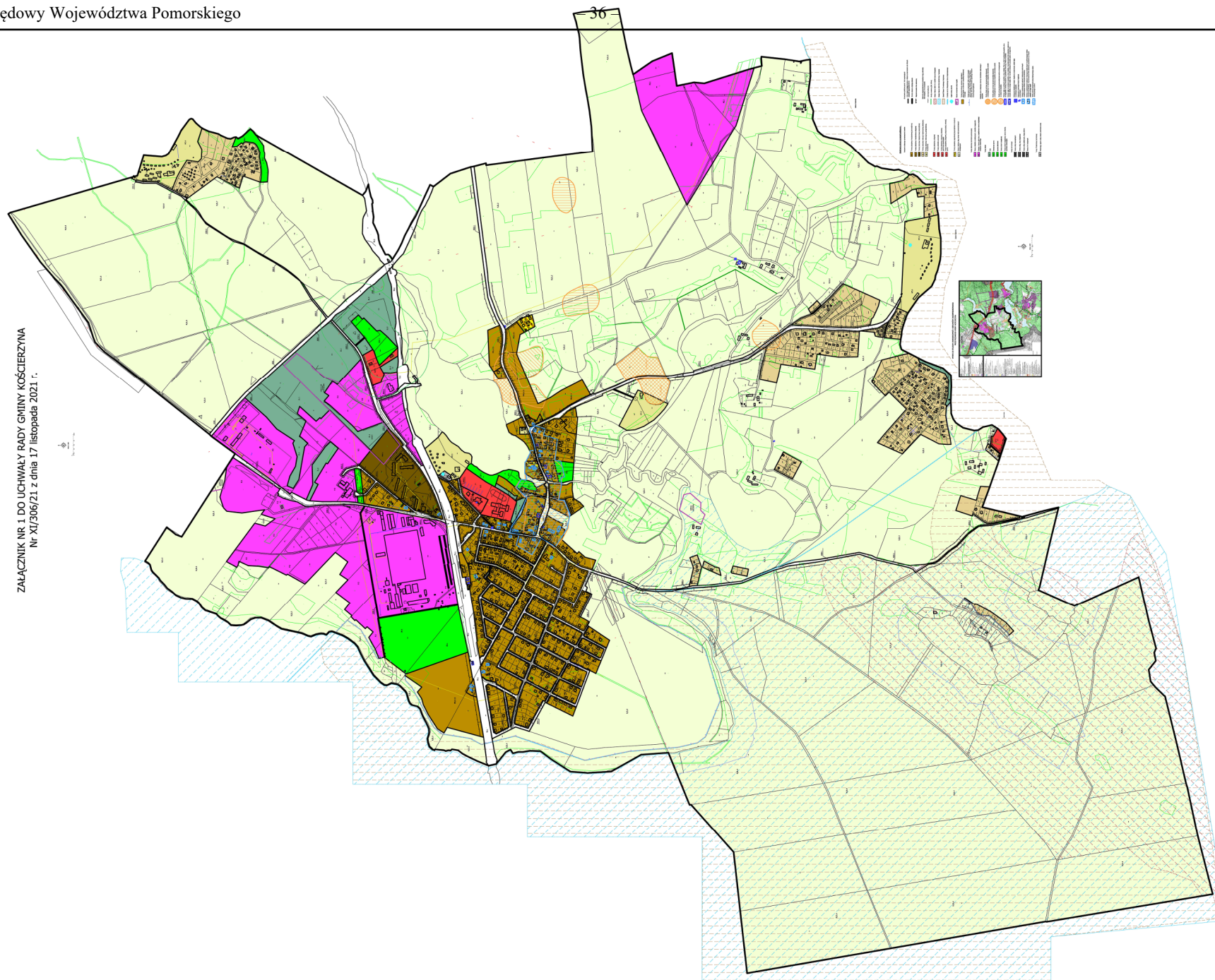
**DZIAŁ III.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kościerzyna.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kościerzyna

**Andrzej Bober**

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY KOŚCIERZYNA  
Nr XI/306/21 z dnia 17 listopada 2021 r.



Załącznik nr 2  
do Uchwały Rady Gminy  
Kościerzyna Nr XI/306/21 z  
dnia 17 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łubiana

Rada Gminy Kościerzyna rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga numer 1 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 29.06.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
2. Uwaga numer 2 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 01.07.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
3. Uwaga numer 3 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 06.07.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
4. Uwaga numer 6 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 21.07.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
5. Uwaga numer 7 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 26.07.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
6. Uwaga numer 9 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 03.08.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
7. Uwaga numer 10 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 03.08.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
8. Uwaga numer 11 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 03.08.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
9. Uwaga numer 12 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 03.08.2021 r. - pozostaje w części nieuwzględniona.
10. Uwaga numer 13 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 03.08.2021 r. - pozostaje w części nieuwzględniona.
11. Uwaga numer 14 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 04.08.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3  
do Uchwały Rady Gminy  
Kościerzyna Nr XI/306/21  
z dnia 17 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Kościerzyna oraz zasadach ich finansowania

Rada Gminy Kościerzyna rozstrzyga, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania obrębu geodezyjnego Łubiana będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Kościerzyna, przyjętymi przez gminę zadaniami inwestycyjnymi i programami inwestycji wieloletnich.
2. Inwestycje należące do zadań własnych gminy będą finansowane na następujących zasadach:
  - finansowanie z budżetu gminy,
  - wykorzystanie środków z funduszy ochrony środowiska,
  - finansowanie ze środków innych instytucji i funduszy UE,
  - w ramach programów inwestycyjnych krajowych i międzynarodowych,
  - finansowanie w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
  - finansowanie z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy

---

do Uchwały Rady Gminy  
Kościerzyna Nr XI/306/21  
z dnia 17 listopada 2021 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4, plik danych przestrzennych xml (gml).

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Łubiana w gminie Kościerzyna dostępne są pod adresem:  
<https://wppin.koscierzyna.pl/>

Przewodniczący Rady Gminy