



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 24.01.2022 r.

Poz. 234

### UCHWAŁA NR XI/307/21 RADA GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 17 listopada 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wielki Klincz**

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. 741 z 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 części obrębu geodezyjnego Wielki Klincz zwany dalej „planem”.

2. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr III/32/15 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 16 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wielki Klincz w gminie Kościerzyna zmieniona Uchwałą Rady Gminy Kościerzyna Nr IV/76/19 z dnia 14 maja 2019 r.

#### **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.** Część terenu objętego planem znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% (raz na 100 lat) oraz na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono na podstawie map zagrożenia powodziowego (publikacja [www.isok.gov.pl](http://www.isok.gov.pl)). Obszar szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na rysunku planu kreskowaniem i symbolem zz.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Nie wyznaczono terenów górniczych oraz obszarów usuwania się mas ziemnych. W północno-wschodniej części obrębu znajduje się rozpoznane wstępnie złoża kruszywa naturalnego nie przeznaczone do eksploatacji.

4. Nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust.3 i art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

7. 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.

8. Określone w planie kąty nachylenia połączy i wskaźniki geometrii dachu nie dotyczą (nie ustala się geometrii dachów), jeżeli nie wynika to z zapisów planu, istniejących i projektowanych obiektów dobudowanych, tymczasowych, małej architektury, połączy dachów mansardowych, jednospadowych, pulpitowych, stropodachów, naczółków, lukarn, ryzalitów, facjat, zadaszenia wejść, ganków, garaży, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z gospodarką rolną, wiat, magazynów, zabudowy przy granicy działki, instalacji i urządzeń, hal, obiektów produkcyjnych, 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu stromym**- należy przez to rozumieć dach wielospadowy z ukształtowaną kalenicą (kalenicami), o minimalnym kącie nachylenia połączy 20 stopni lub dach mansardowy;
- 2) **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, lokale, pomieszczenia na pobyt okresowy, czasowy i stały ludzi;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym, fakultatywnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące na określonym obszarze lub będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu wykonaną na mapie w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **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);
- 7) **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;

- 6) strefę ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego Wielki Klincz;
- 7) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego.

## **Rozdział 2.**

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U**;
- 3) zabudowy usługowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **U,P**;
- 5) obiektów produkcyjnych, składów magazynów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**;
- 6) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 7) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych-oznaczonych na rysunku symbolem **RM**;
- 8) rolnicze oraz wód powierzchniowych śródlądowych- oznaczone na rysunku planu symbolem **R,WS**;
- 9) rolnicze, lasy - oznaczone na rysunku planu symbolem **R,ZL**;
- 10) dróg wewnętrznych- oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 11) dróg dojazdowych- oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 12) dróg publicznych zbiorczych- oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 13) tereny linii kolejowej (tereny zamknięte) -oznaczone na rysunku symbolem **KK**;
- 14) infrastruktury technicznej kanalizacji - oznaczone na rysunku symbolem **K**;
- 15) infrastruktury technicznej, wodociągi, ujęcia wody, stacje uzdatniania wody - oznaczone na rysunku symbolem **W**;
- 16) cmentarza - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 17) cmentarzy czynnych- oznaczonych na rysunku symbolem **ZCC**;
- 18) lasy, tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych- oznaczone na rysunku symbolem **ZL,R,WS**.

## **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, detale architektoniczne, sposoby opracowania elewacji;
- 4) tradycyjna zabudowa siedliskowa w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
- 5) historyczny układ dróg;
- 6) ustanowione formy ochrony przyrody: Specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000, Obszar Natura 2000 PLH 220073 Leniec nad Wierzycą; Obszar Natura 2000 PLH 220083 Wielki Klincz; pomnik przyrody;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego;
- 9) aleje przydrożne, zabytkowy zespół parkowy;

- 10) trwałe użytki zielone, naturalne zbiorowiska roślinne, torfowiska, tereny bagienne, obszary wodnoblotne, sieci połączeń przyrodniczych stanowiące korytarze ekologiczne;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oczka wodne z terenami zieleni buforowej;
- 12) zielen wiejska, zespoły zadrzewień śródpolnych;
- 13) gleby organiczne;
- 14) grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 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;
- 18) linie energetyczne, sieci energetyczne zasilające obiekty budowlane i oświetlenie miejsc publicznych.

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

- 1) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzycy ustala się zakaz lokalizacji zabudowy; zabrania się wykonywania robót, obiektów budowlanych oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe;
- 2) na terenach zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej, pełniącej funkcje ekranów akustycznych oraz filtrów aerosanitarnych;
- 3) 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) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, brak linii zabudowy oznacza ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do drogi (w odniesieniu do jej klasy technicznej), ściany lasu, cmentarzy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się ustanowienie ograniczenia korzystania z nieruchomości, ograniczeń użytkowania terenów linii i obiektów elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się ustanowienie ograniczenia korzystania z nieruchomości i stref kontrolowanych dla gazociągów, urządzeń i obiektów sieci gazowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) do nasad należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 11) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 12) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów ograniczających odpływ wody;
- 13) należy zapewnić minimum 1,5 m strefę swobodnego dostępu do wód publicznych;
- 14) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu rowów i wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 16) 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;
- 17) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące (w tym typu LED);
- 18) 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;
- 19) ustala się zakaz nawożenia osadami ściekowymi, zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych, zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 20) ustala się zakaz lokalizacji składów odpadów i substancji niebezpiecznych;
- 21) 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;
- 22) ustala się nakaz przestrzegania w gospodarce rolniczej zasad biotechniki, zapewniając wydolność środowiska naturalnego, odnawialność zasobów przyrodniczych, trwałość świata roślinnego i zwierzęcego oraz różnorodność i indywidualność przyrody i krajobrazu; dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych dla drobnych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, które nie wymagają posiadania areałów gruntów rolnych;
- 23) 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;

- 24) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, żywienia zbiorowego, przechowujących żywność, studzien, źródeł służących do czerpania wody do picia określają przepisy odrębne;
- 25) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolem R,RM,U;
- 26) ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zamkniętych, w tym zakazy zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy ustalają przepisy odrębne; odstępstwa i zwolnienia od zakazów i ograniczeń określają przepisy odrębne.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 9. 1.** Na terenie objętym planem i w bezpośrednim sąsiedztwie ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Obszar Natura 2000 PLH 220073 Leniec nad Wierzycą;
- 2) Obszar Natura 2000 PLH 220083 Wielki Klincz;
- 3) pomnik przyrody - grab zwyczajny, podstawa prawna Zarządzenie Woj. Gdańskiego nr 42/86 z dn. 25.11.1986 r., zlokalizowany w parku dworskim.

2. Zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji Obszaru Natura 2000 PLH 220073 Leniec nad Wierzycą i Obszaru Natura 2000 PLH 220083 Wielki Klincz określają przepisy odrębne, ustalono zakaz lokalizacji wszelkich form zabudowy w obszarze Natura 2000 PLH220073 Leniec nad Wierzycą, zakaz zalesień terenów zajmowanych przez siedliska 6510 (części wydzieleń: 214 h, 217b, 217 a, obręb 2), 7140 (wydzielenie 214 f, części wydzieleń: 214d, 214 c, 214 g, obręb 2) oraz leńca bezpodkwiatkowego (części wydzieleń 214h, 214 c, obręb 2) w obszarze Natura 2000 PLH220073 Leniec nad Wierzycą;

3. Ustala się obszary chronionego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego obejmujące: dolinę rzeki Wierzyca, tereny lasów i zadrzewień, tereny rolnicze, zbiorniki i ciek i wód powierzchniowych z zespołami zieleni, obszary wodnoblótne.

4. Na terenie objętym planem obowiązuje:

- 1) ochrona czynna ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, przeciwoświsiskowej, racjonalna gospodarka wodna, rybacka, inwestycje celu publicznego;
- 3) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblótnych;
- 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) 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;
- 11) 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;
- 12) dopuszcza się zalesienie poza wyznaczonymi w przepisach odrębnych fragmentami obszaru Natura 2000 PLH220073 Leniec nad Wierzycą.

#### **§ 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 nawiązania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, 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) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) 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) historycznego zespołu ruralistycznego Wielki Klincz z ustanowionymi strefami ochrony;
- 2) historycznych cmentarzy;
- 3) historycznego zespołu pofolwarcznego (obejmujący zespół dworsko-parkowy z folwarkiem i zabudowania wsi folwarcznej);
- 4) obiektów ujętych w ewidencji zabytków;

- 5) historycznej i tradycyjnej zabudowy wsi, obiektów tradycyjnego budownictwa murowanego z XIX w., z przełomu XIX/XX w. i z poł. XX w., historycznych domów mieszkalnych, budynków gospodarczych;
- 6) ukształtowania terenu, historycznej zieleni wysokiej, układu i struktury dróg dojazdowych, nasadzeń alejowych;
- 7) zabytków archeologicznych, zlokalizowanych na terenie objętym planem stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego wsi, zasięg strefy określa rysunek planu;
- 2) ustala się nakaz ochrony zabytków architektury, nakaz ochrony zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej, historycznych form zagospodarowania, historycznych elementów małej architektury, ogrodzeń, urządzeń budowlanych;
- 3) ustala się nakaz ochrony ekspozycji obiektów historycznych i sylwety kościoła;
- 4) ustala się nakaz zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy;
- 5) ustala się nakaz ochrony: planu historycznej wsi, zasadniczego układu drogowego, form i gabarytów architektury miejscowej i tradycyjnej, sposobu lokalizacji i rozmieszczenia budynków, skali zabudowy, historycznej geometrii i pokrycia dachów, kolorystyki dachów, nachylenia połaci dachów, rodzaju stosowanych historycznych materiałów budowlanych, kolorystyki, typologii i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, tradycyjnych detali budowlanych, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego, zachowanych historycznych podziałów własności, historycznego i tradycyjnego nazewnictwa geograficznego;
- 6) ustala się nakaz nawiązania w nowej zabudowie, przebudowach, rozbudowach obiektów do zabudowy historycznej w zakresie: założenia budynku na planie prostokątnym, dwuspadowego kształtu dachu (wysokiego lub półpłaskiego na wysokiej ścianie kolankowej), nisko posadowionego parteru, nisko założonego okapu przy dachach wysokich, linii zabudowy, proporcji rzutów, wysokości, kolorystyki, rodzaju materiałów budowlanych, stosowanie naturalnych materiałów budowlanych (np. kamień w podwalinie, cegła, drewno i tynk w licu ścian zewnętrznych, dachówka ceramiczna), zdobnictwa;
- 7) ustala się nakaz zachowania i kontynuowania specyfiki historycznego zagospodarowania w obrębach zabudowy zagrodowej, parametry nowej zabudowy należy dostosować do historycznej zabudowy zagrodowej, układ zabudowy należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej;
- 8) ustala się nakaz ochrony i zachowanie struktury historycznych podziałów własności;
- 9) na rysunku planu oznaczono historyczne podziały własności wskazane do objęcia ochroną, ustala się: zakaz ich usuwania poprzez scalanie; nakaz ich ucytelnienia, poprzez wprowadzanie nasadzeń granicznych, grodzień, sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy.

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

- 1) ul. Kościerska 9, mlecznia, 4 ćw. XIX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.33;
- 2) ul. Kościerska 10 kuźnia, I ćw. XX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.24;
- 3) ul. Rogali 7, dom w zagrodzie 1914 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.5;
- 4) ul. Rogali 10, dom w zagrodzie 1930 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.4;
- 5) ul. Wybickiego 14, czworak w zespole podworskim, 3 ćw. XIX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.3;
- 6) ul. Wybickiego 17, dwojak w zespole podworskim, 1911 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.3;



- 7) ul. Wybickiego 18, dwojak w zespole podworskim, 1911 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.3;
- 8) ul. Wybickiego 20, dwojak w zespole podworskim, 1911 r. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.3;
- 9) ul. Wybickiego 29, dom, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem P.1;
- 10) ul. Klasztorna, teren dawnego założenia folwarcznego, 3 ćw. XIX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolami MN,U.1, MW.1;
- 11) cmentarz ewangelicki, 1783 r. lokalizacja przy ul. Kościerskiej, – teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZC.1;
- 12) cmentarz parafialny, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZCC.1;
- 13) Graniczny Młyn, młyn i dom młynarza, 3 ćw. XIX w. lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U.31.

#### **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) obowiązuje ochrona ekspozycji ścian budynków ewidencyjnych;
- 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 i ich otoczenia, w przypadku działań w obrębie elementów chronionych, obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **5. W zakresie ochrony historycznego zespołu wsi folwarcznej ustala się:**

- 1) ochronę zachowanych historycznych podziałów nieruchomości, ustala się zakaz likwidowania historycznych podziałów, ustala się zakaz scaleń sąsiednich historycznych działek, dopuszcza się scalenia wtórnych podziałów w obrębie historycznych działek;
- 2) ochronę historycznej struktury zabudowy w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkalnej czworaków i dwojaków folwarcznych oraz zabudowy gospodarczej;
- 3) zachowanie charakteru historycznej zabudowy i ochronę obiektów historycznych w zakresie gabarytów i bryły obiektów, geometrii dachów, stylu elewacji, kształtu okien i podziałów stolarki, detalu architektonicznego, materiałów budowlanych, kolorystyki;
- 4) dopuszcza się odtworzenie obiektów i elementów struktury historycznej w oparciu o materiały źródłowe;
- 5) kształtowanie nowej zabudowy w zakresie skali, bryły, geometrii dachu, stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu architektonicznego, zdobnictwa w nawiązaniu do zabudowy historycznej;
- 6) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków i ich otoczenia, w przypadku działań w obrębie elementów chronionych, obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **6. W zakresie ochrony ujętego w ewidencji zabytków historycznego zespołu pofolwarcznego ustala się:**

- 1) teren zespołu pofolwarcznego podlega ochronie w zakresie historycznego układu terenów zabudowanych i wyłączonych spod zabudowy oraz przebiegu historycznych dróg;
- 2) ochronę historycznie wyłączonych spod zabudowy terenów wodno-błotnych, zabagnionych;

- 3) ochronę zachowanych historycznych podziałów nieruchomości, ustala się zakaz likwidowania historycznych podziałów, ustala się zakaz scaleń sąsiednich historycznych działek, dopuszcza się scalenia wtórnych podziałów w obrębie historycznych działek;
- 4) ochronę historycznej struktury zabudowy w zakresie lokalizacji zabudowy folwarcznej i gospodarczej;
- 5) zachowanie charakteru historycznej zabudowy i ochronę obiektów historycznych w zakresie gabarytów i bryły obiektów, geometrii dachów, stylu elewacji, kształtu okien i podziałów stolarki, detalu architektonicznego, materiałów budowlanych, kolorystyki;
- 6) dopuszcza się odtworzenie obiektów i elementów struktury historycznej w oparciu o materiały źródłowe;
- 7) kształtowanie nowej zabudowy w zakresie skali, bryły, geometrii dachu, stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu architektonicznego, zdobnictwa w nawiązaniu do zabudowy historycznej;
- 8) utrzymanie i ochronę systemu retencji, cieków, rowów, zbiorników wodnych, urządzeń wodnych, dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, kanałów;
- 9) obowiązuje ochrona dominanty i ekspozycji sylwety kościoła i zabudowań kościelnych;
- 10) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków i ich otoczenia, w przypadku działań w obrębie elementów chronionych, obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**7. W zakresie ochrony ujętego w ewidencji zabytków historycznego zespołu dworsko-parkowego ustala się:**

- 1) zachowanie, ochronę, rewaloryzację historycznego założenia dworsko-parkowego;
- 2) ochronę historycznego układu parku;
- 3) ochronę pomnika przyrody i zachowanego historycznego drzewostanu;
- 4) ochronę historycznego układu komunikacyjnego, przekroju i przebiegu dróg i ścieżek, historycznych nawierzchni z zastosowaniem tradycyjnych materiałów np. bruk kamienny, żwir;
- 5) ochronę historycznej zieleni komponowanej: starodrzew, aleje, szpalery;
- 6) zakaz dopuszczenia zabudowy innej niż istniejąca, istniejąca zabudowa może podlegać adaptacjom, z zakazem nadbudowy i rozbudowy;
- 7) dopuszcza się odtworzenie budynku dworu w oparciu o dokumentację ikonograficzną i inne źródła historyczne;
- 8) dopuszcza się układy małej architektury, budowle ogrodowe, altany, oranżerie;
- 9) dopuszcza się urządzenia wodne, zbiorniki wodne;
- 10) zakaz dalszych podziałów nieruchomości, dopuszcza się scalenia nieruchomości;
- 11) w odniesieniu do obszaru i obiektów ujętych w ewidencji zabytków i ich otoczenia, w przypadku działań w obrębie elementów chronionych, obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**8. Ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej ujętych w ewidencji zabytków historycznych cmentarzy:**

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obszaru cmentarza ewangelickiego oznaczonego na rysunku symbolem ZC.1 i parafialnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ZCC.1 w granicach nieruchomości;
- 2) ustala się nakaz ochrony ukształtowania terenu;
- 3) ustala się nakaz ochrony historycznego układu pochówków, zachowanych nagrobków, urządzeń budowlanych, zieleni wysokiej;
- 4) ustala się zakaz zabudowy na terenie cmentarza ewangelickiego i cmentarza parafialnego;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie o formach historycznych;

- 6) ustala się wymóg oznakowania cmentarza-tablica informacyjna;
- 7) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków i ich otoczenia, w przypadku działań w obrębie elementów chronionych, obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**9. Wybrane obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczono na rysunku planu. Ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej wybranych obiektów: ustala się ochronę obiektów w zakresie historycznej bryły, jej proporcji, historycznego kształtu dachu, zachowanego historycznego detalu architektonicznego.**

**10. Ustala się ochronę historycznych lokalizacji krzyży i kapliczek.**

**11. W zakresie ochrony historycznych nasadzeń alejowych ustala się:**

- 1) utrzymanie istniejącego układu kompozycyjnego nasadzeń i składu roślinnego; nakaz ochrony i uzupełniania historycznych nasadzeń;
- 2) ustala się zasadę kompensacji w sytuacji konieczności usunięcia drzew;
- 3) nowe nasadzenia powinny być dostosowane (lub zgodne gatunkowo) do występujących w szpalerze.

**12. Na terenie objętym opracowaniem zlokalizowano zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, lokalizacje stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu (stan ewidencji na dzień sporządzenia projektu planu):**

- 1) AZP 17-38/1, epoka żelaza/kultura pomorska, cmentarzysko (część stanowiska nieobjęta wpisem do rejestru zabytków), lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,R,WS.2;
- 2) AZP 17-38/3, epoka żelaza/kultura pomorska, cmentarzysko, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.8;
- 3) Wielki Klincz 5 (brak nr AZP), epoka żelaza, cmentarzysko, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.8;
- 4) AZP 17-38/10, średniowiecze/nowożytność, wieś historyczna, historyczny układ ruralistyczny, lokalizacja-tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R,WS.1, KDZ.1, KDD.1,2, KDW.10, MW.1, MN,U.1,3,4,5;
- 5) AZP 17-38/16, wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,R,WS.2;
- 6) AZP 16-38/17, wczesne średniowiecze/średniowiecze, ślad osadnictwa, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.1, R,ZL.8, KDD.2;
- 7) AZP 17-38/18, okres wpływów rzymskich/późne średniowiecze/średniowiecze, ślad osadnictwa, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.1;
- 8) AZP 17-38/19, późne średniowiecze, ślad osadnictwa, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.1, R,ZL.8, KDD.2;
- 9) AZP 17-38/20, epoka kamienna, ślad osadnictwa, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.8;
- 10) AZP 17-38/27, średniowiecze/nowożytność, ślad osadnictwa- teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.1.

**13. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, lokalizacje stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu (stan na dzień sporządzenia projektu planu):**

- 1) Wielki Klincz 3, kurhan i cmentarzysko płaskie, numer rejestru zabytków 378/A, C-455, data wpisu 3.V.1982 r. - teren oznaczony na rysunku planu symbolem R,ZL.7;
- 2) AZP 17-38/1, epoka żelaza/kultura pomorska, cmentarzysko płaskie, numer rejestru zabytków C-454, data wpisu 3.V.1982 r. - teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,R,WS.2.

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

- 1) ustala się strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru, zasięg stref w dniu sporządzenia projektu planu oznaczono na rysunku;
- 2) w strefach ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków ustala się: zakaz zabudowy; zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu; 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 wleczonej; zakaz podziałów geodezyjnych; obowiązek oczyszczania terenu stanowiska z samosiewów; dopuszcza się prowadzenie naukowych badań archeologicznych; wszelkie działania w obrębie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) ustala się strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk ujętych w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków;
- 5) w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk ujętych w ewidencji zabytków ustala się: zakaz zabudowy; zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu; 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 wleczonej; zakaz podziałów geodezyjnych; obowiązek oczyszczania terenu stanowiska z samosiewów; dopuszcza się prowadzenie naukowych badań archeologicznych; wszelkie działania w obrębie stanowisk archeologicznych należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi
- 6) w obrębie stref ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków wszelkie działania inwestycyjne i gospodarcze naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia 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 zbiorcza,
- 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. Teren objęty planem powiązany jest z nadrzędnym układem komunikacyjnym dróg powiatowych. Warunki techniczne lokalizacji dróg, obsługi komunikacyjnej terenu i organizacji ruchu określają zarządcy dróg.

2. Ustala się zapewnienie dojazdu do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę z dróg klas KDZ, KDL, KDD, dopuszcza się zapewnienie dojazdu poprzez układ dróg wewnętrznych 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. Dla dróg KDD.1 w obrębie historycznego układu pofolwarcznego dopuszcza się stosowanie nawierzchni z tradycyjnych materiałów np. bruk kamienny.

## 5. 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.

6. 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.

7. Minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i serwisowych-6 m, dróg publicznych 10 m.

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

9. Utrzymuje się istniejące skrzyżowania z drogą powiatową.

10. Utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne.

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

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

13. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.

14. 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.

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

16. 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 oznakowania oraz zgłaszania do Urzędu Lotnictwa Cywilnego obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) zagospodarowanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi dla ustanowionej aglomeracji ściekowej;
- 2) wyposażenie aglomeracji 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;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków; dopuszcza się oczyszczalnie przydomowe;
- 5) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych placów, tras komunikacyjnych z zanieczyszczeń, zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;
- 6) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
- 7) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby;
- 8) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych;
- 3) 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;
- 4) 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 ciepłą 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, zasoby energii geotermalnej i geotermicznej, energię biomasy, biogazów, biopaliw;
- 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, biogazu, do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem;
- 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.

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) szczegółowe projekty zagospodarowania terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
- 8) zapewnienie prowadzenia eksploatacji obiektów i linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem;
- 9) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równoległe do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
- 10) na terenach zainwestowanych dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych kablowych w pasach technicznych w liniach rozgraniczających dróg;
- 11) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki;
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych energetyki np. stacji transformatorowych;
- 13) nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy dla obiektów energetyki.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizacje sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizacje urządzeń radiowych systemów telekomunikacyjnych i informatycznych;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymianę, lokalizacje nowych obiektów sieci telekomunikacyjnych i urządzeń stacji telefonii komórkowej;
- 4) na terenach zainwestowanych wskazane jest projektowanie linii telekomunikacyjne jako podziemnych z rozproszaniem 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, 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 szczegółowe 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 i infrastruktury technicznej, komunikacji.

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 rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, rozbiórkę, odbudowę, adaptacje istniejącej zabudowy oraz zmiany 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - dla terenu MN.1,2,3 do 35 %, dla terenów MN.4,5 do 30 %;
  - 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej-35 %;



- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów- dachy strome, dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni;
- 7) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej -dla terenu MN.1,2,3 - 700 mkw, dla terenów MN.4,5 - 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 %.

**§ 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, infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni.

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

- 1) nowa zabudowa powinna być uzupełnieniem zabudowy historycznej, wskazane jest nawiązanie do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, stosowanych materiałów, kolorystyki;
- 2) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;
- 3) zabudowa może podlegać rozbudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 4) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 5) 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) teren MN,U.1 stanowi część historycznego zespołu pofolwarcznego ujętego w ewidencji zabytków, warunki ochrony zespołu pofolwarcznego określają ustalenia § 12, w szczególności ust.2, ust.4, ust.6, ust.10, ust.14;
- 2) część terenów MN,U.3 obejmuje oznaczony na rysunku planu zespół historycznej wsi folwarcznej, warunki ochrony zespołu określa § 12 ust. 5;
- 3) teren MN,U.1 oraz część terenów MN,U.3,4,5,6 obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 17-38/10 ujętego w ewidencji zabytków, w odniesieniu do strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 12 ust. 14;
- 4) na terenach MN,U.3,4,5,24,31,33 znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, w odniesieniu do obiektów ewidencyjnych obowiązują ustalenia § 12 ust.4;
- 5) na terenach MN,U.3,4,5,8,9,10,20,28 oznaczono obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, warunki ochrony obiektów określają ustalenia § 12 ust.9;
- 6) tereny MN,U.1,2,3 oraz część terenów MN,U.4,5,6,20 obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego Wielki Klincz, w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu obowiązują ustalenia § 12 ust.2.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %, dla terenów MN,U.39,40,41,48,49,50,55,56,57- do 35%;

- 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; na terenach MN,U.1,3,4,5,6,10,20,31-1,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 25 %, dla terenów MN,U. 1,6,7,10,39,40,41,43,44,45,46,47,48,49,50,55,56,57- 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe; na terenach MN,U.1,3,4,5,6,10,20,31 - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) geometria dachów- dachy strome, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni; w strefach ochrony konserwatorskiej dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu połaci 40-45 stopni, dopuszcza się dachy półpłaskie dwuspadowe na wysokiej ścianie kolankowej (1,0-1,8m) o nachyleniu połaci 18 do 25 stopni; w strefach ochrony konserwatorskiej wyklucza się dachy wielospadowe;
- 7) w obiektach dobudowanych, wiatach, funkcji usług, przy granicy działek, budynkach gospodarczych, garażach wolnostojących dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 8) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów ujętych w ewidencji zabytków i obiektów o wartościach historyczno-kulturowych.

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

- 1) dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 mkw., dla terenów MN,U. 39,40,41,48,49,50,55,56,57- 1500 mkw.;
- 3) w obrębie historycznego folwarku ustala się ochronę zachowanych historycznych podziałów nieruchomości, ustala się zakaz scaleń sąsiednich działek historycznych, dopuszcza się scalenia i podziały wtórne w obrębie działek historycznych;
- 4) w obrębie historycznego parku obowiązuje zakaz dalszych podziałów nieruchomości, dopuszcza się scalenia nieruchomości;
- 5) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi ustala się zachowanie historycznej struktury podziałów własności oznaczonych na rysunku planu oraz zakaz ich likwidacji poprzez scalenie; obowiązują ustalenia § 12 ust. 5 pkt 1.

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 MW.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja budynków mieszkalnych, 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) 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) 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: teren położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu pofolwarcznego, zabytkowego zespołu ruralistycznego Wielki Klincz oraz stanowiska archeologicznego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego określa § 12 planu, w szczególności ust.2, ust.6, ust.14.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 35 %;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym; do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45 stopni;
- 7) w obiektach dobudowanych, wiatach, funkcji usług, przy granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 8) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje ochrona historycznych podziałów nieruchomości; obowiązują ograniczenia w zakresie podziału i scaleń nieruchomości określone w § 12 ust.6 pkt 3.

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 %.

## **§ 22. Karta terenów oznaczonych symbolem U.3**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.

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

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) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków; dopuszcza się funkcje mieszkaniowe;
- 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 terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 25 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym; do 12 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów- dachy dowolne, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni;
- 7) w obiektach dobudowanych, wiatach, przy granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 8) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 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 10 %.

### **§ 23. Karta terenów oznaczonych symbolem U.4**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny usług sportu i rekreacji, realizacja skwerów, zieleni urządzonej, zieleńców o funkcji przestrzeni publicznej, parkingów, lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, komunikacji, infrastruktury technicznej.

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) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 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 terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów- dachy dowolne, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni;
- 7) w obiektach dobudowanych, wiatach, przy granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 8) wysokość posadowienia parteru budynku (od poziomu terenu przy wejściu do budynku) - do 0,6 m.;
- 9) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 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 10 %.

### **§ 24. Karta terenów oznaczonych symbolem U. 5,6,7**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, lokalizacja obiektów usługowych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów małej architektury, 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) dopuszcza się rozbudowy, remonty, rozbiórki, odbudowę, nadbudowę zabudowy, adaptacje i zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń; dopuszcza się funkcje mieszkaniowe.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- teren U.5 - 20 %, teren U.6 - 25 %, teren U.7 - 15 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni;
- 7) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: teren U.5 - 1500 mkw., teren U.6 - 2000 mkw., teren U.7 - 3000 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 U.8**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, 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;
- 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 50 %;
- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - do 5 m;
- 6) geometria dachów - dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 7) linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się dokonanie podziału 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 zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### **§ 26. Karta terenów oznaczonego symbolem U,P i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych; infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni;
- 3) lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, biur, parkingów.

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

- 1) dopuszcza się budowy, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, przebudowy, remonty, nadbudowę zabudowy, adaptacje i zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 2) ustala się nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 4) 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 oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 45 %, teren U,P.3 - 40%;
- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej-25 %, dla terenów U,P.1,2-20 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni, dopuszcza się stropodachy, dachy płaskie, dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni, na terenie U,P.3 dopuszcza się dachy owalne;
- 7) linie zabudowy-zgodnie z rysunkiem planu.

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 %.

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

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

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

- 1) tereny komunikacji, parkingów, placów postojowych, dopuszcza się sytuowanie obiektów obsługi komunikacji samochodowej (np. myjni samochodów, stacji paliw, obsługi pojazdów);
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych;
- 3) zabudowa usługowa, lokalizacja obiektów usługowych, biur, obiektów socjalnych;

- 4) zabudowa może podlegać rozbiórze, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji składów otwartych materiałów sypkich i wysypisk;
- 6) dopuszcza się lokalizacje zieleni urządzonej, pasów zieleni przydrożnej, zieleni izolacyjnej; ustala się nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 7) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem P.1 przy ul. Wybickiego znajduje się budynek nr 29 ujęty w ewidencji zabytków, budynek oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynek obejmuje się ochroną w zakresie historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznego detalu architektonicznego; obowiązuje ochrona ekspozycji bryły budynku i ekspozycji ścian;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego określa § 12 planu, w szczególności ust.4, ust.11.

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

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 45%, teren P.8- do 40%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %, teren P.8 - 15 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów- dachy dowolne;
- 7) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu.

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

### 6. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 mkw., teren P.8 - 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 %.

## **§ 28. Karta terenów oznaczonych symbolem R.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny użytkowane rolniczo, tereny rolnicze.

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

- 1) lokalizacja zabudowy zagrodowej, budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, komunikacji, infrastruktury technicznej, obiektów liniowych, urządzeń wodnych;
- 3) zabudowa może podlegać rozbudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórze, odbudowie, przebudowie;
- 4) dopuszcza się zalesienia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestycje i prace dotyczące historycznych nasadzeń alejowych podlegają rygorom uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:

- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni.

5. Dopuszcza się podziały geodezyjne i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **§ 29. 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, zieleni, obiektów liniowych.

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

- 1) lokalizacja budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, remontom, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w zbliżeniu od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenia lokalizacji zabudowy wynikające z polityki przestrzennej gminy określa § 8, ust.2, pkt 23.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem RM.1 znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy, budynek oznaczono na rysunku planu;
- 2) nowa zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie powinna być kształtowana w sposób zapewniający właściwą ekspozycję ścian budynku; budynek obejmuje się ochroną w zakresie historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego określa § 12 planu, w szczególności ust.2 pkt 6,7, ust. 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:

- 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 60 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 40 %;



- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów - dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) geometria dachów- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni.

7. Dopuszcza się podział i scalenia 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 %.

### **§ 30. Karta terenów oznaczonych symbolem R,WS**

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze oraz wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, komunikacji, urządzeń wodnych, zieleni;
- 2) dopuszcza się zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje ochrona wód powierzchniowych, torfowisk, obszarów wodno-błotnych, użytków zielonych, zadrzewień;
- 4) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestycje i prace dotyczące historycznych nasadzeń alejowych podlegają rygorom uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zabudowę zagrodową;
- 6) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie;
- 7) remonty, przebudowy, rozbudowy, rozbiórki, odbudowy istniejącej zabudowy.

3. 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni.

4. Dopuszcza się podziały geodezyjne i scalenia 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 1 %.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze, lasy.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: zabudowa zagrodowa, lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu, urządzeń wodnych, komunikacji, obiektów liniowych, zabudowa gospodarki leśnej.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy na przedpolach widokowych zwartej zabudowy wsi na terenie działek nr: 08/1, 108/8, 109, 112/28, 113, 114, 115, 116/2, 117/2, 152, 153, 154, 162, 163, 164, 183, 615/1, 684/19, 685/5, 687/2, 702, 703/1, 703/6, 709, 711;
- 2) dopuszcza się zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzyca obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestycje i prace dotyczące historycznych nasadzeń alejowych podlegają rygorom zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa ;
- 6) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz odstępstwa od zakazów wynikające z lokalizacji Obszaru Natura 2000 PLH 220083 Wielki Klincz określają przepisy odrębne;
- 7) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, obiekty małej architektury;
- 8) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, remontom, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń i budynków.

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

- 1) na terenie R,ZL.7 zlokalizowano zabytek archeologiczny o własnej formie terenowej wpisany do rejestru zabytków - Wielki Klincz 3, ustala się zachowanie obiektu i wyłączenie spod zabudowy kurhanu i jego otoczenia;
- 2) na terenie R,ZL.1 zlokalizowano zabytki archeologiczne oznaczone symbolem AZP17-38/17,18,19,27, na terenie R,ZL.8 zlokalizowano zabytki archeologiczne oznaczone symbolem AZP17-38/3,20;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 12 planu, w szczególności ust. 2 pkt 6,7, ust.11, w odniesieniu do zabytków archeologicznych ust.14.

#### 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 - 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20 do 45 stopni.

#### 6. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń 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 10 %.

### § 32. Karta terenów oznaczonych symbolem KDZ

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej zbiorczej.

2. W liniach rozgraniczających drogi KDZ 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 -zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obowiązuje ochrona elementów historycznego zagospodarowania: zieleni historycznej, krzyży, kapliczek zgodnie z ustaleniami § 12 planu i 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 1 %.

### **§ 33. 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. Dla dróg KDD.1 w obrębie historycznego układu pofolwarcznego dopuszcza się stosowanie nawierzchni z tradycyjnych materiałów np. bruk kamienny.

4. Obowiązuje ochrona elementów historycznego zagospodarowania: zieleni historycznej, krzyży, kapliczek zgodnie z ustaleniami § 12 planu i przepisami odrębnymi.

5. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających -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 %.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych.

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. Obowiązuje ochrona elementów historycznego zagospodarowania: zieleni historycznej, krzyży, kapliczek zgodnie z ustaleniami § 12 planu i przepisami odrębnymi.

4. 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 %.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny linii kolejowej.

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

- 1) tereny infrastruktury kolejowej, tereny zamknięte;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, obiektów liniowych;
- 4) dopuszcza się budowy, przebudowy, remonty, rozbiórki obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji;
- 5) nie ustanawia się stref ochronnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi linii kolejowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu- nie określa się.

4. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających tereny 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 %.

### **§ 36. Karta terenów oznaczonych symbolami W.1 i K.1**

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej wodociągów oznaczone symbolem W.1; tereny infrastruktury technicznej kanalizacji oznaczone symbolem K.1.

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

- 1) dopuszcza się obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, obiekty usługowe, obiekty małej architektury, 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:

- 4) 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 - 1,6;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 70 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 10 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy, kąt nachylenia połaci do 12 stopni;
- 8) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń kubaturowych o formach architektonicznych wynikających z technologii.

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 %.

### **§ 37. Karta terenu oznaczonego symbolem ZC.1**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, historyczny cmentarz.

2. Dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu: lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, tereny komunikacji.

3. Strefy 150 m i 50 m od granic cmentarza oznaczone na rysunku planu określono na podstawie przepisów odrębnych.

4. Ustala się zakaz podziałów wtórnych; dopuszcza się scalenia podziałów w obrębie historycznej działki.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) cmentarz ujęto w ewidencji zabytków; ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obszaru cmentarza w granicach nieruchomości;
- 2) ustala się ochronę ukształtowania terenu;
- 3) obowiązuje ochrona historycznego układu pochówków, zachowanych nagrobków, urządzeń budowlanych, zieleni wysokiej;
- 4) ustala się zakaz zabudowy na terenie cmentarza;

- 5) dopuszcza się ogrodzenie o formach historycznych;
- 6) dopuszcza się uporządkowanie cmentarza i oznakowanie tablicami informacyjnymi;
- 7) obowiązują ustalenia § 12 ust. 8; obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu- nie ustala się.

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 1%.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni, cmentarz czynny.

2. Dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu: tereny zieleni urządzonej, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, tereny komunikacji.

3. Na terenie ZCC.2 dopuszcza się budynki związane z funkcją wiodącą (kaplice, budynki pogrzebowe, gospodarze itd.).

4. Strefy 150 m i 50 m od granic cmentarza oznaczone na rysunku planu określono na podstawie przepisów odrębnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) cmentarz parafialny oznaczony symbolem ZCC.1 ujęto w ewidencji zabytków;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obszaru cmentarza ZCC.1 w granicach nieruchomości;
- 3) obowiązuje ochrona historycznego układu pochówków, zachowanych nagrobków, urządzeń budowlanych, zieleni wysokiej;
- 4) ustala się zakaz zabudowy na terenie cmentarza oznaczonego symbolem ZCC.1;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie o formach historycznych;
- 6) dopuszcza się oznakowanie tablicami informacyjnymi;
- 7) obowiązują ustalenia § 12 ust. 8; obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. 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, kąt 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 - 0,8;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 5 %;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30 %;
- 8) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zakaz podziałów wtórnych; dopuszcza się scalenia podziałów w obrębie historycznej działki.

8. 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 %.

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

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

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową, lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, komunikacji, obiektów liniowych, urządzeń wodnych, zabudowa gospodarki leśnej.

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

- 1) na terenie Obszaru Natura 2000 PLH 220073 Leniec nad Wierzycą obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich form zabudowy, zakaz zalesień siedlisk i stanowisk podlegających ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzyca obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, remontom, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń i budynków;
- 5) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, obiekty małej architektury;
- 6) 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: na terenie ZL,R,WS.2 zlokalizowano zabytki archeologiczne- AZP 17-38/1 wpisany do rejestru zabytków oraz AZP 17-38/16 ujęty w ewidencji zabytków archeologicznych; ustala się zakaz lokalizacji zabudowy na terenie wyznaczonej strefy ochrony archeologicznej stanowiska ujętego w rejestrze zabytków; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 12 planu, w szczególności ust. 2 pkt 6,7, ust.10, ust.11, w odniesieniu do zabytków archeologicznych ust.14.

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 - 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej- 9 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni.

6. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń 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 10 %.

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

§ 40. 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**





Załącznik nr 2  
do Uchwały Rady Gminy Kościerzyna  
Nr XI/307/21 z dnia 17 listopada  
2021 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Wielki Klincz

Rada Gminy Kościerzyna rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga numer 1 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 19.05.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
2. Uwaga numer 2 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 30.06.2021 r. - pozostaje nieuwzględniona.
3. Uwaga numer 3 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 01.07.2021 r. - pozostaje w części nieuwzględniona.
4. Uwaga numer 4 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 01.07.2021 r. - pozostaje w części nieuwzględniona.
5. Uwaga numer 5 w wykazie uwag, data wpływu uwagi 01.07.2021 r. - pozostaje w części nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3  
do Uchwały Rady Gminy Kościerzyna  
Nr XI/307/21 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 części obrębu geodezyjnego Wielki Klincz 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-privatnego,
  - finansowanie z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 4  
do Uchwały Rady Gminy Kościerzyna  
Nr XI/307/21 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 części obrębu geodezyjnego Wielki Klincz w gminie Kościerzyna dostępne są pod adresem: <https://wppin.koscierzyna.pl/>

Przewodniczący Rady Gminy