

Uchwała Nr IX/64/07
Rady Gminy Kościerzyna
z dnia 03 09 2007r
w sprawie uchwalenia:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego
Czarlina na terenie gminy Kościerzyna

Na podstawie art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Kościerzyna,

Rada Gminy Kościerzyna uchwala co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Czarlina na terenie gminy Kościerzyna.

§ 2

Plan obejmuje obręb geodezyjny Czarlina w granicach określonych na rysunkach planu stanowiących załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

- 1.0.** Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
- 2.0.** Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
 - 1/** części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
 - 2/** części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
 - 3/** części graficznej w formie rysunków planu stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:
 1. Rysunek planu w skali 1:2000 – Nr 1
 2. Rysunek planu w skali 1:2000 – Nr 2
- 3.0.** Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 4

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1/ Strefa funkcyjna** – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
- 2/ Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych
- 3/ Powierzchnia biologicznie czynna** – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi

- 4/ **Linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca obowiązującą lub nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą wykuszy, balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych, podestów itp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.
- 5/ **Powierzchnia zabudowy** – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.
- 6/ **Wysokość zabudowy** – dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona od powierzchni terenu w rejonie wejścia głównego do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów ogniowych, dominant architektonicznych o kubaturze stanowiącej max 15% kubatury).
- 7/ **Wysokość posadzki parteru** – różnica wysokości mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do poziomu parteru
- 8/ **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w punkcie 3.0. §5 niniejszej uchwały.
- 9/ **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
- 10/ **Dachy dwuspadowe lub wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
- 11/ **Wysokość ścianki kolankowej** – wysokość ściany mierzona od poziomu stropu do górnego poziomu murłaty.
- 12/ **Gabaryt zabudowy** – wymiary powierzchni zabudowy, tj, długość i szerokość oraz wymiar wysokości zabudowy.
- 13/ **Tereny komunikacji** – tereny w liniach rozgraniczających służące dostępności do nieruchomości
- 14/ **Zapewnienie parkingów** – znaczy to, że w granicach działki lub strefy należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.
- 15/ **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu biegnący równolegle do istniejących lub projektowanych dróg, do istniejących lub projektowanych tras sieci magistralnych lub biegnący wzdłuż linii brzegowych wód otwartych. Pas techniczny może być włączony do istniejącego pasa drogowego. Pas techniczny może być również przeznaczony dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszych, chodników itp.
- 16/ **Przepisy szczególne** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw, przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylecia lub zmiany przepisu szczegółowego, w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych.

§ 5

- 1.0. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.
- 2.0. Strefy funkcyjne oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:
 - 2.1. Tereny komunikacji i pasów technicznych
 - 1/ symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)

- 2/ symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji
- 2.2. Pozostałe tereny funkcyjne**
- 1/ symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
- 2/ symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.
- 3.0.** Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji.
Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1/ RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

- a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: mieszkaniowa i gospodarcza
- b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja max. dwóch budynków mieszkalnych w obrębie siedliska
 - lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną
 - lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
 - lokalizacja dróg wewnętrznych
 - lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej związanej z funkcją wiodącą (budynki gosp., budynki gospodarcze, wiaty, itp.)
 - realizacja usług agroturystycznych
- c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja garaży w piwnicach

2/ MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

- a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
 - zabudowa usługowa
 - usługi publiczne
- b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- w 1 budynku dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
 - lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
 - lokalizacja dróg wewnętrznych
 - lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
 - lokalizacja zieleni publicznej
 - lokalizacja zbiorników retencyjnych
- c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja garaży w piwnicach
 - lokalizacja warsztatów mechanicznych, lakierniczych, stolarskich itp.

3/ MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- w 1 budynku dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja dróg wewnętrznych
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja zieleni publicznej
- lokalizacja zbiorników retencyjnych

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja garaży w piwnicach
- lokalizacja warsztatów mechanicznych, lakierniczych, stolarskich itp.

4/ ZR – Tereny obszarów rekreacyjnych z zabudową letniskową

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa letniskowa indywidualna

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja dróg wewnętrznych
- lokalizacja budynków letniskowych
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej związanej z funkcją wiodącą (budynki gosp., wiaty, szalety itp.)

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu

- zabudowa mieszkaniowa
- zabudowa usługowa

5/ ZRU – tereny obszarów rekreacyjnych z funkcją ośrodków wczasowych

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa pensjonatowa (domy wypoczynkowe, pensjonaty itp.)
- zabudowa usługowa związana z funkcją wczasową

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja dróg wewnętrznych
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej związanej z funkcją wiodącą (budynki gosp., wiaty, garaże itp.)
- lokalizacja domków campingowych o max. pow. zabudowy 50m²
- lokalizacja budynków lub lokali mieszkalnych (w liczbie 1 budynek jednorodzinny lub 1 lokal w obrębie nieruchomości) przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa nie związana z funkcją wczasową

6/ PR - Tereny obiektów produkcji hodowlanej-stawy rybne

- a/** Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- produkcja hodowlana ryb
- b/** Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu (w tym hydrotechniczne)
 - lokalizacja zabudowy usługowej związanej z funkcją wiodącą
 - lokalizacja dróg wewnętrznych
 - lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej związanej z funkcją wiodącą (budynki gosp., budynki gospodarcze, wiaty, itp.)
- c/** Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja budynków mieszkalnych (za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej związanej z dozorem i zarządem obiektu)

7/ R,ZL - Tereny rolnicze oraz lasy

- a/** Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- uprawy rolne i ogrodnice
 - tereny leśne
 - tereny do zalesień
- b/** Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zalesienia
 - lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej
 - lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych
 - lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych
 - lokalizacja dróg leśnych
 - lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.)
 - przebudowa systemu drenarskiego i cieków powierzchniowych z zapewnieniem niezakłóconego przepływu
 - budowa max. dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie istniejącego siedliska
 - rozbudowa, remonty oraz budowa nowych budynków gospodarczych w obrębie istniejącej zabudowy siedliskowej
- c/** Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- podział geodezyjny istniejącej zabudowy zagrodowej
 - lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej
 - lokalizacja ogrodów działkowych
 - likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych
 - likwidacja oczek wodnych i wód otwartych
 - likwidacja skupisk zieleni
 - lokalizacja wszelkich form zabudowy nie związanych z gospodarką leśną na terenach leśnych

8/ R,ZL,WS - Tereny rolnicze oraz lasy z terenami wód powierzchniowych śródlądowych.

- a/** Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- uprawy rolne i ogrodnice
 - tereny leśne
 - ochrona, utrzymanie i konserwacja cieków, oczek oraz zbiorników wodnych, ochrona wód otwartych

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zalesienia
- lokalizacja infrastruktury technicznej
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych
- lokalizacja dróg leśnych
- lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.)
- przebudowa systemu drenarskiego i cieków powierzchniowych z zapewnieniem niezakłóconego przepływu
- rozbudowa zabudowy zagrodowej istniejącej w zakresie funkcji produkcyjnej, hodowlanej i magazynowej
- budowa max. jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie istniejącego siedliska
- rozbudowa i remonty istniejących budynków

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- podział geodezyjny istniejącej zabudowy zagrodowej
- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej
- lokalizacja ogrodów działkowych
- likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- likwidacja oczek wodnych i wód otwartych
- likwidacja skupisk zieleni
- lokalizacja wszelkich form zabudowy nie związanych z gospodarką leśną na terenach leśnych

9/ R,ZL,WS,ZZ - Tereny rolnicze oraz lasy z terenami wód powierzchniowych śródlądowych bezpośrednio zagrożone powodzią.

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnicze
- tereny leśne
- ochrona, utrzymanie i konserwacja cieków, oczek oraz zbiorników wodnych, ochrona wód otwartych

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zalesienia
- lokalizacja infrastruktury technicznej
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych
- lokalizacja dróg leśnych
- lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.)
- przebudowa systemu drenarskiego i cieków powierzchniowych z zapewnieniem niezakłóconego przepływu
- rozbudowa zabudowy zagrodowej istniejącej w zakresie funkcji produkcyjnej, hodowlanej i magazynowej
- budowa max. jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie istniejącego siedliska
- rozbudowa i remonty istniejących budynków

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja ogrodów działkowych
- likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- likwidacja oczek wodnych i wód otwartych
- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej
- lokalizacja nowych budynków mieszkalnych w obrębie istniejącego siedliska

- lokalizacja wszelkich form zabudowy nie związanych z gospodarką leśną

10/ Tereny infrastruktury technicznej:

K - tereny infrastruktury kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków

11/ Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnym, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej:

KZ - tereny dróg zbiorczych
KD - tereny dróg dojazdowych
KXP - tereny ciągów pieszo – jezdnych
KDW - tereny dróg dojazdowych wewnętrznych
KXPW - tereny ciągów pieszo-jezdnym wewnętrznych

§ 6

- 1.0.** Ustalenia planu (poza dotyczącymi ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 2.0.** Obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 3.0.** Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami.
- 4.0.** Linie rozgraniczające stref funkcyjnych mogą ulegać korektom, jeżeli konieczność taka wyniknie z rozwiązań technicznych lub ochrony istniejących walorów, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu. W strefach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) oraz dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) po uzyskaniu zgody osób, których interes prawny może być naruszony.
- 5.0.** Dopuszcza się zmianę funkcji stref przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie itp.) i włączenie ich do przyległej innej strefy funkcyjnej, jeżeli na etapie rozwiązań technicznych lokalizacja tych funkcji okazałaby się zbędna ((chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).
- 6.0.** Dla terenów o funkcji zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz produkcji hodowlanej – stawy rybne dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci.
- 7.0.** Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

	<p>Ścieki sanitarne : Odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni.</p> <p>Ścieki deszczowe : 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.</p> <p>Pozostałe ustalenia: Gmina nie zapewnia podłączenia wody i kanalizacji.</p>
14.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</p> <p>Nie ustala się.</p>
15.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>30 %</p>
16.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>16.1 Zakaz zmiany przeznaczenia budynków letniskowych na mieszkaniowe i budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>16.2 Cała strefa 11.ZR znajduje się w strefie 100m od rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy nowych obiektów budowlanych.</p> <p>16.3 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.</p> <p>16.4 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu</p>

1.	<p>KARTA TERENU Nr 8</p> <p>obręb geodezyjny Czarlina 1/708-03-05/PP/II</p>
2.	<p>PRZEZNACZENIE TERENU</p> <p>ZRU tereny obszarów rekreacyjnych z funkcją ośrodków wczasowych</p>
3.	<p>Nr STREFY 23.ZRU 24.ZRU 25.ZRU 26.ZRU</p> <p>POWIERZCHNIA 4,20 ha 8,50 ha 2,41 ha 7,59 ha</p>
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>5.1 Wszelkie ciekі, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.</p> <p>5.2 Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne.</p> <p>5.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.4 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.</p> <p>5.5 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%.</p> <p>5.6 Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem.</p> <p>5.7 Istniejąca zieleń oraz las do zachowania.</p> <p>5.8 Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na: występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno - inżynierskiej.</p> <p>5.9 Ochronie podlega istniejący starodrzew. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.</p>
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne podlegają ochronie i konserwacji.</p>
7.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej</p>
8.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>8.1 Ilość kondygnacji, Max 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego)</p> <p>wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej: Max wysokość zabudowy 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,5m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.</p> <p>8.2 Pow. zabudowy: Do 20% powierzchni pokrycia działki</p> <p>8.3 Dachy Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25°+50°.</p> <p>8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Dopuszcza się stosowanie różnych form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie działki lub działek w jednej strefie.</p> <p>8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą.</p>

	<p>8.6 Mała architektura: Dopuszcza się małą architekturę związaną z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.</p> <p>8.7 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy budynków istniejących oraz ich przebudowy i nadbudowy.</p>
9.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW</p> <p>9.1 Obszar stref znajduje się w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 6/2001 z dnia 7 sierpnia 2001 r. w sprawie ustanowienia „Planu Ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego” (Dz. U. Województwa Pomorskiego z 2001 r. Nr 64 poz. 748), Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 52/06 z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Województwa Pomorskiego z 1 czerwca 2006 r. Nr 58 poz. 1189), a także ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Z 30 kwietnia 2004 r. Nr 92, pozycja 880, z późniejszymi zmianami). Wszelkie działania w obszarze należy uzgodnić z Zarządem Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego. W strefie ochronnej 100m od brzegu jeziora zabrania się lokalizowania wszelkich form zabudowy poza zabudową urządzeń wodnych służących rekreacji ogólnodostępnej (hangary na sprzęt wodny, przystań wodna, salety publiczne, pomosty, mola itp.) oraz obiektami służącymi prowadzeniu gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej o parametrach określonych w pkt 8.</p> <p>9.2 Strefy znajdują się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 – PLH 220034 „Jeziora Wdzydzkie”. Wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000.</p> <p>9.3 Strefy znajdują się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 – PLB 220009 „Bory Tucholskie”. Wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000.</p> <p>9.4 Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych WN, SN i NN wyznacza się obszary o szerokości min. 40m dla linii WN, 16 m dla linii SN oraz 8m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej. Zakres tych obszarów oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN, WN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić z zarządcą sieci.</p>
10.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>10.1 Zakaz podziału na działki budowlane.</p> <p>10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>11.1 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, itp. w liczbie minimum 1 drzewo na 300m² powierzchni działki.</p> <p>11.2 Zabrania się wygradzania strefy brzegowej o szerokości min. 15m wzdłuż brzegu jeziora, zapewniając swobodny dostęp do jeziora.</p> <p>11.3 W obszarze stref wyklucza się lokalizowanie urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące w zakresie częstotliwości 0,003-300.0000 MHz: radiolokacyjne, radiokomunikacyjne, radionawigacyjne, o sumarycznej, określonej zgodnie z przepisami odrębnymi, mocy nadajnika wyższej od 100W.</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych, dla strefy 25.ZRU dojazd istniejącą drogą gruntową.</p>
13.	<p>INFRASTRUKTURA</p> <p>Woda: Z indywidualnych ujęć wody</p> <p>Ścieki sanitarne : Odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni.</p> <p>Ścieki deszczowe : 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.</p> <p>Pozostałe ustalenia Gmina nie zapewnia podłączenia wody i kanalizacji.</p>
14.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</p> <p>Nie ustala się.</p>
15.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>30 %</p>
16.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>16.1 Zakaz zmiany przeznaczenia budynków letniskowych na mieszkaniowe i budownictwa mieszkaniowego</p> <p>16.2 W strefie 25.ZRU zakaz dalszej zabudowy.</p> <p>16.3 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.</p> <p>16.4 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu</p> <p>16.5 Należy zapewnić dostęp dla ludności z obszaru opracowania awaryjne źródła nieskażonej wody pitnej oraz jej zapasy w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.</p>

1.	KARTA TERENU Nr 9	obręb geodezyjny Czarlina 1/708-03-05/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	PR	tereny obiektów produkcji hodowlanej – stawy rybne