



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 29.10.2021 r.

Poz. 3873

UCHWAŁA NR XXVII/262/2021 RADY GMINY KOŁCZYGŁOWY

z dnia 24 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jezierze w części obrębu geodezyjnego Radosz w gminie Kołczygłowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922) zgodnie z uchwałą nr XVI/161/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jezierze w części w obrębu geodezyjnego Radosz w gminie Kołczygłowy - po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołczygłowy, przyjętego uchwałą Nr XXII/168/2002 Rady Gminy Kołczygłowy z dnia 26 kwietnia 2002 r. zmienionym uchwałą: Nr VI/43/2011 z dnia 14 marca 2011 r., Nr XXVI/196/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r., Nr XVIII/177/2020 z dnia 29 września 2020 r. - Rada Gminy Kołczygłowy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jezierze w części obrębu geodezyjnego Radosz w gminie Kołczygłowy, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołczygłowy, składający się w formie drukowanej z dwóch arkuszy o numerach 1 - 2;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem: oznaczeniem cyfrowym i oznaczeniem literowym; powierzchnia terenu orientacyjna;
- 2) przeznaczenie terenu - podstawowa funkcja i forma użytkowania, która dominuje na danym terenie i stanowi przeważający sposób jego zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczalne, które nie koliduje z przeznaczeniem terenu i uzupełnia podstawowy sposób użytkowania na warunkach określonych w ustaleniach planu;
- 4) stan istniejący - stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę lub określony w zgłoszeniu pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami;
- 5) linie rozgraniczające - określone na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie wyznaczające na danym terenie obszar, na którym można wznosić budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę:
 - a) linie te nie dotyczą:
 - podziemnych części budynku oraz budowli spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, za wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych od strony brzegów wód i granicy lasu,
 - okapów, gzymsów, elementów wystroju elewacji i innych podobnych elementów - wysuniętych poza tę linię do 0,8 m,
 - balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami do budynków – wysuniętych poza tę linię do 1,5 m,
 - elementów odwodnienia, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych zewnętrznych elementów budynków,
 - budowli infrastruktury komunikacyjnej, sieci i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz urządzeń wykorzystywanych dla potrzeb rolnictwa,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, położonych w mniejszej odległości od drogi, wzdłuż której zostały wyznaczone - obowiązuje zakaz rozbudowy poza wyznaczone linie zabudowy w kierunku drogi;
- 7) geometria dachu – określony w planie rodzaj (kształt, kąt nachylenia) głównych połaci dachowych:
 - a) obowiązuje dla połaci dachowych przykrywających minimum 80% powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji budynku,
 - b) nie dotyczy przekrycia takich elementów budynku jak nadbudowy w dachu (lukarny, facjaty, mansardy, naczółki), zadaszenia wejść, ogrodów zimowych, tarasów, balkonów, wykuszy, wież itp.,
 - c) za dach symetryczny uważa się dach, którego przeciwległe połacie poszczególnych elementów dachu mają takie samo nachylenie;
- 8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych - miejsca postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg i/lub stanowisk postojowych w garażu;
- 9) usługi nieuciążliwe - usługi, które nie stanowią przedsięwzięć wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko (środowisko rozumiane również jako oddziaływanie na zdrowie ludzi) oraz jednocześnie nie powodujące uciążliwego oddziaływania dla środowiska mieszkaniowego - wynikającego z przekroczenia dopuszczalnych standardów środowiska przewidzianych przepisami prawa, powodowane m. in. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – tereny o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym o określonych w planie wzajemnych proporcjach w ramach działki budowlanej lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem, z zabudową realizowaną w odrębnych budynkach lub w formie lokali mieszkalnych i/lub użytkowych, dopuszczalne etapowanie zagospodarowania i niezależna realizacja funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 11) zabudowa główna - zabudowa przeznaczona do realizacji funkcji wskazanych jako przeznaczenie terenu (np. budynek mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek usługowy na terenach usług);

- 12) infrastruktura sportowo - rekreacyjna - obiekty oraz urządzenia służące wykorzystaniu terenu na cele sportu i rekreacji, stanowiące obiekty budowlane nie będące budynkami, takie jak: obiekty architektury ogrodowej - altany, wiaty; obiekty użytkowe służące rekreacji - miejsca wypoczynku, place gier i zabaw; obiekty służące turystyce wodnej, pieszej i rowerowej - pomosty, hangary, przystanie, szalety, przejścia i place dla pieszych, ścieżki rowerowe; budowle sportowe - boiska do gier sportowych, uniwersalne place do gier, ścianki wspinaczkowe, parki linowe itp.;
- 13) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - dopuszczony w planie procentowy udział sumy powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 180 dni w powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, itp.,
 - b) powierzchni obiektów budowlanych pod powierzchnią terenu,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wolnostojące obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy;
- 14) wysokość n.p.t. – wysokość względna liczona od uśrednionego naturalnego poziomu terenu bezpośrednio otaczającego obiekt budowlany;
- 15) punkt widokowy - rozumie się przez to punkt w rozumieniu przepisów odrębnych regulujących zasady ochrony przyrody oraz krajobrazu;
- 16) rzędzenia turystyczne i służące turystyce – w rozumieniu przepisów odrębnych regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 17) spójny architektonicznie charakter zabudowy – wymóg realizacji zabudowy głównej i towarzyszącej o podobnym charakterze, zasadach kształtowania zabudowy i walorach architektonicznych, w zakresie zastosowania m. in.:
 - a) jednorodnej formy architektonicznej (np. proporcje, skala obiektu),
 - b) jednorodnego sposobu kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, fasady, dachu),
 - c) jednorodnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - d) podobnego rodzaju dachu (kształtu, kąta pochylecia, pokrycia dachu),
 - e) jednakowego rodzaju zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji (cokołów, ścian, nadbudowy w dachach, stolarki zewnętrznej),
 - f) jednorodnego charakteru detalu architektonicznego (np. zadaszeń, werand, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp.);
- 18) harmonijne elementy zagospodarowania terenu - wymóg realizacji elementów zagospodarowania terenu oraz towarzyszących im elementów wyposażenia w obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze, charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem w zakresie kolorystyki i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 19) ogólnodostępne tereny o charakterze publicznym – tereny, których położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne sprzyjają nawiązywaniu kontaktów społecznych, o których publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania, bez względu na formę własności, zarówno powszechnie dostępne jak i miejsca udostępniane publicznie przez właściciela lub zarządcę w określonym czasie.

4. Określenia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 3, należy rozumieć zgodnie z pojęciami, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przyjętymi w przepisach odrębnych.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Radusz o powierzchni ok. 330 ha, którego granice określono na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów o różnym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) trasy głównych ciągów pieszych;
- 6) międzyregionalna trasa turystyki rowerowej Nr 15 Trasa Pałaców i Zamków;
- 7) lokalne trasy turystyki rowerowej;
- 8) dojazdowe trasy rowerowe;
- 9) główne wyniesienie (140,92 m n.p.m.) punkt widokowy;
- 10) rejon koncentracji urządzonych terenów zieleni izolacyjnej;
- 11) rejon lokalizacji rekreacyjno-retencyjnych zbiorników wodnych;
- 12) cały obszar planu w otulinie Parku Krajobrazowego Dolina Słupi;
- 13) 15 m pas ograniczeń od linii elektroenergetycznych SN;
- 14) 6 m strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/250;
- 15) obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 16) strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 17) strefa W.II częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 18) strefa W.III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 19) obiekty w gminnej ewidencji zabytków;
- 20) historyczne miejsca kultu religijnego.

§ 3. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU);
- 4) tereny zabudowy usług podstawowych (UP);
- 5) tereny zabudowy usług turystyki (UT);
- 6) tereny sportu i rekreacji (US);
- 7) tereny rolnicze (R);
- 8) tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy (RZ);
- 9) tereny zabudowy zagrodowej (RM);
- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową (PU);
- 11) tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej - ogniw fotowoltaicznych (PES);
- 12) lasy (ZL);
- 13) tereny zieleni urządzonej (ZP);
- 14) tereny zieleni nieurządzonej (ZR);
- 15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS);
- 16) tereny dróg zbiorczych (KDZ);

- 17) tereny dróg lokalnych (KDL);
- 18) tereny dróg dojazdowych (KDD);
- 19) tereny dróg wewnętrznych (KDW);
- 20) tereny parkingów (KP);
- 21) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (W);
- 22) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (K);
- 23) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E);
- 24) tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja (T);
- 25) tereny pasa infrastrukturalnego (KPT).

2. Przeznaczeniu podstawowemu może towarzyszyć przeznaczenie uzupełniające, określone w ustaleniach dla terenów.

3. Na każdym terenie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane, w tym obiekty infrastruktury technicznej (w tym sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe 15/0,4 kV) i infrastruktury komunikacyjnej (w tym dojścia, dojazdy, miejsca postojowe).

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru planu

§ 4. Obowiązują ustalenia ogólne, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zachowanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów i urządzenia zagospodarowania terenu, które zostały zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych;
- 3) w przypadku budowy obiektów budowlanych obowiązuje:
 - a) pójny architektonicznie charakter zabudowy głównej i towarzyszącej oraz harmonijne elementy zagospodarowania terenu w granicach własnych działki lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, weranda, ganek, balkon, wykusz, ryzalit, taras (również zadaszony), wiatrołap, ogród zimowy itp. oraz łączenie tych form w jednej bryle budynku – w zależności od potrzeb projektowanych w planie funkcji,
 - c) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnej (piwnic) dla nowej zabudowy ponad 0,6 m n.p.t.,
 - d) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:
 - w elewacjach należy stosować kolor i fakturę naturalnych materiałów budowlanych (takich jak np. drewno, kamień, beton, cegła, tynk),
 - nakaz stosowania zharmonizowanej kolorystyki ścian elewacji w zespole zabudowy na działce,
 - kolory ścian w odcieniach pastelowych (barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe),
 - zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
 - pokrycie dachów o nachyleniu 35 - 45 stopni: dachówka ceramiczna, betonowa, blachodachówka, blacha trapezowa, gont bitumiczny; kolorystyka dachów: kolor ceglasty, grafitowy lub brązowy,
 - kolorystyka pokrycia pozostałych dachów: ograniczona do naturalnej tonacji koloru dachówki ceramicznej oraz do koloru brązu, szarości i czerni,
 - dopuszcza się wykonywanie elewacji w historycznej kolorystyce i wzorze nawiązującym do kultury regionu;

- 4) obowiązuje nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie zieleni izolacyjnej lub zabudowy;
- 5) na rysunku planu określono element zagospodarowania terenu - główne wyniesienie (140,92 m n.p.m.) z punktem widokowym - istotny ze względu na ukształtowanie kompozycyjno-estetyczne przestrzeni:
 - a) obowiązuje ochrona punktu topograficznego przed zagospodarowaniem ograniczającym szeroki i daleki obszar widzenia z tego miejsca,
 - b) wyłączenie z zabudowy, w tym w ramach siedlisk rolniczych i służącej gospodarce rolnej,
 - c) zakaz zalesień;
- 6) warunki kształtowania zabudowy głównej, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt 9, określono w ustaleniach dla terenów;
- 7) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących zabudowie głównej (np. garażowych, gospodarczych, magazynowych, inwentarskich itp.), dla których obowiązuje kształtowanie zabudowy określone w ustaleniach dla terenów;
- 8) ustalone parametry zabudowy i zagospodarowania terenów nie obejmują obiektów infrastruktury technicznej takich jak np. słupy energetyczne, stacje transformatorowe słupowe oraz infrastruktury komunikacyjnej.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dopuszczalny zasięg uciążliwości dla środowiska działalności prowadzonej w związku z zapisanym w planie przeznaczeniem winien zamykać się w granicach działki lub terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny - z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 3) nakaz wyposażenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami występującymi w granicach działki lub terenu, o których mowa w pkt 2;
- 4) zakaz wydzielania w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokali użytkowych, który powodowałby uciążliwe oddziaływanie, zakłócające funkcję mieszkaniową;
- 5) minimalna odległość ogniw fotowoltaicznych od budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych;
- 6) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) MN - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) RM - zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) UT, US - zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) MNU - zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) dopuszczalny zasięg oddziaływania obiektów budowlanych na środowisko w zakresie hałasu dla form użytkowania wymienionych w pkt 6, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi wojewódzkiej nr 209, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do Inwestora oraz jego następców prawnych;
- 9) obowiązują wymagania określone przepisami uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” wynikające z położenia obszaru planu w otulinie Parku Krajobrazowego Dolina Słupi, w tym zakaz lokalizowania obiektów i podejmowania przedsięwzięć mogących degradować walory przyrodnicze i krajobrazowe Parku;

- 10) zasięg wykonywania budowlanych prac ziemnych (makroniwelacji) winien być ograniczony do niezbędnego minimum;
- 11) zakaz zagospodarowania terenu mogącego stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo - wodnego;
- 12) planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich, w szczególności nie może spowodować obniżenia poziomu wody w zbiornikach wodnych i na terenach podmokłych;
- 13) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;
- 14) zakaz likwidowania zadrzewień przydrożnych za wyjątkiem sytuacji braku możliwości technicznych do utrzymywania lub odtworzenia zadrzewienia;
- 15) zakaz likwidowania zadrzewień nadwodnych nad zbiornikami naturalnymi;
- 16) ochronie podlegają wartościowe starodrzewia;
- 17) do kształtowania zieleni należy używać roślin gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo;
- 18) ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum:
 - a) przed wycinką należy przeprowadzić inwentaryzację przyrodniczą pod kątem zasiedlenia drzew i krzewów przez ptaki, ssaki, owady oraz porosty,
 - b) wycinkę przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków;
- 19) obowiązują wymagania dotyczące obowiązku zapewnienia ochrony dziko rosnących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 20) realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice określono na rysunku planu i oznaczono symbolem WII/11 – dla ochrony stanowiska archeologicznego nr 13-30/52 m.8 - ślad osadniczy kultura łużycko – pomorska, punkt osadniczy kultura oksywsko-wielbarska, osada wczesne średniowiecze;
- 2) w strefie WII częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wymóg przeprowadzenia na obszarach płaskich stanowisk archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu związany z pracami ziemnymi (takie jak: parcelacja, lokalizacja zabudowy, melioracje, budowa systemów infrastruktury technicznej i dróg, zalesienia itd.), w trakcie których może dojść do naruszenia oraz zniszczenia warstw i obiektów archeologicznych zalegających pod powierzchnią ziemi, w zakresie określonym pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków; po zakończeniu badań archeologicznych teren może być trwale zainwestowany,
 - b) wymóg uzgodnienia wszystkich planów i projektów dotyczących terenów wyznaczonych strefą WII częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - c) adaptacja i włączenie w strukturę funkcjonalną gminy wartościowych elementów gminnego dziedzictwa archeologicznego;
- 3) ustala się strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice określono na rysunku planu i oznaczono symbolem:
 - a) WIII/28 – dla ochrony stanowiska archeologicznego nr AZP 13-30/45 m.6 - ślad osadniczy wczesne średniowiecze,
 - b) WIII/29 – dla ochrony stanowiska archeologicznego nr AZP 13-30/46 m.11 - ślad osadniczy kultura amfor kulistych,

- c) III/30 – dla ochrony stanowiska archeologicznego nr AZP 13-30/47 m.12 – punkt osadniczy kultura łużycko-pomorska, ślad osadniczy wczesne średniowiecze,
 - d) WIII/34 – dla ochrony stanowiska archeologicznego nr AZP 13-30/51 m.7 - ślad osadniczy wczesne średniowiecze,
 - e) WIII/36 – dla ochrony stanowiska archeologicznego nr 13-30/55 m.17 - ślad osadniczy kultura łużycko-pomorska;
- 4) w strefach WIII ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymóg przeprowadzenia na obszarach stanowisk archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi realizowanymi w trakcie procesu inwestycyjnego, w zakresie określonym pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) po rozpoznaniu wartości kulturowych stanowiska archeologicznego na podstawie wyników archeologicznych badań interwencyjnych, w szczególnych przypadkach, może być niezbędne przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych w zakresie określonym pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków; po zakończeniu badań archeologicznych teren będzie mógł być trwale zainwestowany,
 - c) wymóg uzgodnienia wszystkich planów i projektów dotyczących terenów wyznaczonych stref WIII ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 5) na obszarach, na których nie są ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku odkrycia podczas realizacji prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) w granicach planu występuje obiekt (dzieło budownictwa) ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) wodociągowa wieża ciśnień z 1938 r. (działka nr 244/3), oznaczona na rysunku planu symbolem z.1,
 - b) obowiązują:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektu,
 - ochrona historycznej bryły budynku,
 - ochrona historycznego kształtu dachu,
 - ochrona historycznej dyspozycji ścian (rozmieszczenie drzwi i okien),
 - ochrona historycznej formy architektonicznej,
 - ochrona historycznego detalu architektonicznego (w tym: gzymsów, dekoracji ściennych, oprawy otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej),
 - w razie prowadzenia działań budowlanych w obrębie elementów objętych ochroną obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) w granicach planu występują - oznaczone na rysunku planu - historyczne miejsca kultu religijnego, objęte ochroną zapisami planu miejscowego: obowiązuje ochrona miejsca historycznej lokalizacji krzyży i kapliczek przydrożnych wraz z towarzyszącą zielenią komponowaną i elementami historycznego zagospodarowania i urządzenia terenu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenu planu nie określono „obszarów przestrzeni publicznej”, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) w granicach obszaru planu występują ogólnodostępne tereny o charakterze publicznym - obejmujące:
 - a) tereny zabudowy usług podstawowych (UP),
 - b) tereny zabudowy usług turystycznych (UT),
 - c) tereny sportu i rekreacji (US);

- d) lasy (ZL),
- e) tereny zieleni urządzonej (ZP),
- f) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),
- g) tereny dróg zbiorczych (KDZ),
- h) tereny dróg lokalnych (KDL),
- i) tereny dróg dojazdowych (KDD),
- j) tereny parkingów (KP);

3) dla przestrzeni ogólnodostępnych o charakterze publicznym wymagania kształtowania ładu przestrzennego uwzględniono w ustaleniach dla terenów.

§ 9. Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla objętych szczególną ochroną gruntów rolnych klas III - położonych w granicach terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem RZ - obowiązuje zakaz zabudowy, w tym zabudowy rolniczej w ramach gospodarstw rolnych;
- 2) obowiązuje nakaz ochrony sieci melioracyjnej oraz umożliwienia jej prawidłowego funkcjonowania i wykonywania robót konserwacyjnych:
 - a) przy prowadzeniu wszystkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych prac związanych z robotami ziemnymi należy chronić urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i podziemnej sieci drenarskiej przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem,
 - b) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego;
- 3) dla projektowanych w planie obiektów stałych lub tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. obowiązuje, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenie do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 4) dla projektowanych w planie obiektów budowlanych o wysokości równej i wyższej od 100 m n.p.t. obowiązuje nakaz zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego na dwa miesiące przed wybudowaniem przeszkody lotniczej;
- 5) dla obszaru planu - położonego w 35 km strefie ochronnej od bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie – obowiązuje zakaz używania nadajników elektromagnetycznych, które generują pole elektromagnetyczne przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54 st. 28 min. 46,354 sek. N oraz 17 st. 06 min.38,046 sek. E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m. (Punkt Centralny Bazy);
- 6) obowiązuje nakaz zapewnienia niezbędnych warunków dla korzystania z ustalonego przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przez osoby niepełnosprawne, w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2 000 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: 1 500 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej: 1 000 m²,
 - e) dla zabudowy usług turystycznych: 1 500 m²,
 - f) dla zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 2 000 m²;

- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 20 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90 stopni;
- 5) podziały powinny być dokonane zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, w tym:
 - a) spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się łączenie w jedną nieruchomość kilku terenów (scalanie nieruchomości),
 - c) należy zapewniać bezpośredni dostęp poszczególnych działek do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
 - d) dopuszcza się działki o powierzchni innej niż określona w pkt 2, jeżeli zostały wydzielone:
 - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - w celu regulacji granic,
 - w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych,
 - e) jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu wejścia w życie planu;
- 6) jeżeli podział terenu na działki budowlane przeprowadzany jest z zamiarem wydzielienia dróg wewnętrznych – przed jego podziałem należy sporządzić projekt zagospodarowania opracowany wspólnie dla całego terenu w liniach rozgraniczających, obejmujący wszystkie elementy niezbędne do sprawdzenia zgodności podziału z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) wyżej określone parametry nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 8) proponowane (nieobowiązujące) linie podziału wewnętrznego terenów na działki budowlane oznaczono informacyjnie na rysunku planu.

§ 11. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) adaptuje się do zachowania i dalszego użytkowania istniejące obiekty i urządzenia komunikacji;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 3) powiązanie komunikacyjne obszaru z układem zewnętrznym drogą wojewódzka nr 209 (Bytów - Kołczygłowy - Suchorze – Warszkowo) poprzez układ dróg lokalnych (KDL) i dróg dojazdowych (KDD) połączonych z tą drogą w miejscu istniejących skrzyżowań:
 - a) realizacja inwestycji na terenach położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 209 - wywołująca wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze wojewódzkiej i pogarszająca warunki ruchu – uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji inwestycji nie drogowej,
 - b) szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem;
- 4) obsługa komunikacyjna związana z planowanym zagospodarowaniem, w tym dostęp do drogi publicznej, obszarów zainwestowania osadniczego (terenów MN, MW, MNU, UP, UT, US, PU):
 - a) z istniejącej drogi zbiorczej (drogi wojewódzkiej nr 209):
 - zakaz obsługi komunikacyjnej terenów położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej za pośrednictwem nowych bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 209,
 - dopuszczalne wykorzystanie istniejących zjazdów,
 - warunki dostępności terenów przyległych do drogi zbiorczej określono w § 32,
 - b) z istniejących dróg lokalnych (dróg gminnych nr 161006G, nr 161005G):
 - dopuszczalna budowa nowych zjazdów, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego,

- warunki dostępności terenów przyległych do dróg lokalnych określono w § 33,
- c) systemem istniejących i projektowanych dróg dojazdowych (KDD),
- d) za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych (KDW), których przebieg określono na rysunku planu oraz wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w pkt 6,
- e) przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 5) w przypadku konieczności dostosowania parametrów technicznych i użytkowych drogi publicznej, w tym konstrukcji drogowej budowli ziemnej oraz konstrukcji nawierzchni, dla potrzeb obsługi komunikacyjnej inwestycji nie drogowych związanych z planowanym zagospodarowaniem – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ustawy o drogach publicznych;
- 6) w granicach terenów objętych planem dopuszczalna budowa wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, pełniących funkcję dojścia i dojazdu do działek budowlanych, na następujących zasadach:
 - a) dopuszczalne ciągi komunikacyjne bez wydzielenia jezdni krawężnikami,
 - b) szerokość nawierzchni utwardzonej co najmniej 4,5 m z dopuszczalnymi lokalnymi poszerzeniami (np. dla potrzeb placów manewrowych, pasów i zatok postojowych itp.),
 - c) w celu utwardzenia zaleca się stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne,
 - d) lokalizacja wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych winna uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach dla terenów;
- 7) obsługa komunikacyjna związana z planowanym zagospodarowaniem, w tym dostęp do drogi publicznej, pozostałych obszarów (w tym terenów zabudowy zagrodowej RM):
 - a) z istniejącej drogi zbiorczej (drogi wojewódzkiej nr 209) - istniejącymi zjazdami,
 - b) z istniejących dróg lokalnych,
 - c) systemem istniejących dróg dojazdowych (KDD),
 - d) za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych (KDW), których przebieg określono na rysunku planu,
 - e) systemem istniejących i projektowanych na gruntach rolnych i leśnych dróg dojazdowych,
 - f) przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 8) przez obszar objęty planem przebiega międzynarodowa trasa turystyki rowerowej nr 15 Trasa Pałaców i Zamków, której orientacyjny przebieg określono na rysunku planu:
 - a) trasa rowerowa układu zewnętrznego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 209,
 - b) ścieżka rowerowa prowadzona co najmniej jednostronnie w pasie drogowym lub alternatywnie w granicach terenów przyległych do linii rozgraniczających terenu KDZ/1,
 - c) dopuszczalne zintegrowanie z pozostałymi ciągami pieszymi, rowerowymi i pieszo- rowerowymi, o których mowa w pkt 9, prowadzonymi wzdłuż drogi wojewódzkiej;
- 9) w granicach terenów objętych planem wyznaczono:
 - a) trasy istniejących i projektowanych głównych ciągów komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pieszych, rowerów lub dla funkcji rekreacyjno-sportowych, których orientacyjny przebieg określono na rysunku planu:
 - trasy głównych ciągów pieszych,
 - lokalne trasy turystyki rowerowej,
 - dojazdowe trasy rowerowe,
 - b) dopuszcza się możliwość ich oznakowania i realizacji w pasach drogowych lub na innych terenach:
 - po jednej lub po drugiej stronie pasa drogowego,
 - lub po obu stronach pasa drogowego,

- c) szerokość nawierzchni utwardzonych ww. ciągów komunikacyjnych należy ustalać indywidualnie, ze względu na pełnione funkcje,
 - d) w celu utwardzenia zaleca się stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne,
 - e) lokalizacja ww. ciągów komunikacyjnych winna uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach dla terenów,
 - f) na terenach przyległych - o ile nie jest to sprzeczne z zasadami ochrony ustalonymi dla obszaru planu w § 6, 7 i 9 - dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej wspierających integrację transportu zbiorowego (np. autobusowego) z transportem indywidualnym, w tym transportu niezmotoryzowanego prowadzonego dojazdowymi trasami rowerowymi,
 - infrastruktury sportowo-rekreacyjnej służącej turystyce rowerowej i pieszej,
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki budowlanej lub terenu;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
 - 2 stanowiska postojowe/1 mieszkanie oraz
 - 1 stanowisko postojowe/na każde 20 m² pow. użytkowej usług,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW: 0,75 stanowiska postojowe/1 mieszkanie,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MNU:
 - 2 stanowiska postojowe/1 mieszkanie oraz
 - 1 stanowisko postojowe/na każde 50 m² pow. sprzedaży lub 1 stanowisko postojowe/na każde 20 m² pow. użytkowej usług oraz
 - 1 stanowisko postojowe/na każdych 3 zatrudnionych,
 - d) dla zabudowy usług podstawowych UP:
 - 1 stanowisko postojowe/na każde 50 m² pow. użytkowej usług oraz
 - 1 stanowisko postojowe/ na każdych 3 zatrudnionych oraz
 - 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową/na każde 5 pozostałych stanowisk postojowych lub co najmniej 2 stanowiska postojowe,
 - e) dla zabudowy usług turystycznych UT:
 - 1 stanowisko postojowe/1 pokój gościnny lub 1 stanowisko postojowe/na każde 100 m² pow. użytkowej usług oraz
 - 1 stanowisko postojowe/ na każdych 3 zatrudnionych oraz
 - 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową/na każde 5 pozostałych stanowisk postojowych lub co najmniej 1 stanowisko postojowe,
 - f) na terenach sportu i rekreacji US:
 - 1 stanowisko postojowe/na każdych 20 użytkowników lub co najmniej 2 stanowiska postojowe oraz
 - stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko /na każde 5 pozostałych stanowisk postojowych lub co najmniej 1 stanowisko postojowe,
 - g) dla zabudowy zagrodowej RM:
 - 2 stanowiska postojowe/1 mieszkanie oraz
 - 1 stanowisko postojowe/na każde 50 m² pow. użytkowej zabudowy obsługi produkcji rolnej oraz
 - 1 miejsce postojowe/na każdych 5 zatrudnionych oraz

- 1 stanowisko postojowe/ na każde 5 miejsc noclegowych (agroturystyka),
- h) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową PU:
 - 1 stanowisko postojowe/na każdym 5 zatrudnionych oraz
 - 1 stanowisko postojowe/na każde 100 m² pow. użytkowej usług oraz
 - stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko /na każde 5 pozostałych stanowisk postojowych,
- i) dla terenów urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej – ogniw fotowoltaicznych PES: 2 stanowiska postojowe/ w granicach poszczególnych lokalizacji;
- 12) w projektowanym systemie komunikacyjnym należy uwzględnić drogi pożarowe, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 13) wody powierzchniowe odprowadzone w sposób zorganizowany z obiektów i urządzeń komunikacji wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 12. Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się do zachowania i dalszego użytkowania istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wzdłuż trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/250 relacji Bytów – Słupsk - określonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem g DN300/250 - obowiązuje strefa kontrolowana:
 - a) pas terenu o szerokości 6 m (3 m po obu stronach od osi trasy gazociągu),
 - b) w strefie kontrolowanej obowiązuje:
 - zakaz zabudowy nie związanej z eksploatacją gazociągu,
 - zakaz zalesień i sadzenia roślinności wysokiej (drzew i krzewów) – 2 m po obu stronach od osi trasy gazociągu,
 - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń określonych w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 3) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (jedno- i dwutorowych) SN, których przebieg oznaczono informacyjnie na rysunku planu i oznaczono symbolem e SN – do czasu ich eksploatacji:
 - a) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15 m - po 7,5 metrów od osi linii,
 - b) zagospodarowanie w obszarze ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV winno być uzgodnione z gestorem linii;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - zmiana trasy linii, skablowanie, ewentualna likwidacja itp.):
 - a) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych właściwego zarządcy infrastruktury,
 - b) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych inwestora, użytkownika lub właściciela obiektu lub gruntu:
 - spowodowanych projektowanym w planie zagospodarowaniem, w tym m. in. usunięciem ewentualnych kolizji z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,
 - proces uzgadniania i warunki realizacji inwestycji regulują przepisy odrębne;
- 5) dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej lokalnej i ponadlokalnej, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych:
 - a) przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg publicznych określają właściwe przepisy odrębne,
 - b) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne,

- c) w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się budowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - d) trasy linii należy prowadzić w miarę możliwości w pasach istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej również na terenach zielonych;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
- a) z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) w oparciu o ujęcie własne (do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci zbiorczej),
 - c) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych w przypadku gdy nieruchomość podłączona jest do sieci wodociągowej – zakaz nie dotyczy przypadków, gdy zarządca sieci wodociągowej nie będzie mógł zapewnić wystarczającej ilości wody na potrzeby działalności,
 - d) dla systemu infrastruktury wodociągowej obowiązuje konieczność zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, wymaganego w przepisach odrębnych;
- 7) odprowadzenie ścieków:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zaistnienia technicznych możliwości włączenia do sieci gminnej:
 - do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki po uzyskaniu zapewnienia odbioru nieczystości płynnych,
 - dopuszcza się zastosowanie innych systemów indywidualnych zapewniających ten sam, co system kanalizacji zbiorczej poziom ochrony środowiska,
 - obiekty związane z produkcją zwierzęcą powinny być wyposażone w sieć kanalizacji podłączonej do szczelnego zbiornika na gnojowicę;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych, w tym m. in. na terenach ZP,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
- 9) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych w celu gazyfikacji,
 - c) możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,
 - d) możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
 - e) możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym, na terenach zielonych itp.),
 - f) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących i planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi:
 - w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu,

- w szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,

- w strefie kontrolowanej gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych,

g) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej,

h) dopuszcza się zaopatrzenie do celów grzewczych i technologicznych ze zbiorników na gaz płynny zlokalizowanych w obrębie terenów wskazanych pod zabudowę;

10) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnego źródła ciepła, w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa, drewno - spełniające obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska,

b) dopuszcza się inne, alternatywne nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii (np. pompy ciepła, kolektory słoneczne, małe przydomowe elektrownie wiatrowe, spalanie biomasy);

11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) lokalnie powierzchniowo do gruntu przy wykorzystaniu materiałów infiltrujących lub do zbiorników retencyjnych, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych, w obrębie własnej działki lub terenu,

b) dopuszcza się inne rozwiązania, w tym wprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód lub ziemi za pomocą urządzeń wodnych w granicach i poza granicami własnej działki lub terenu – stosuje się przepisy prawa wodnego,

c) bowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych, pochodzących z nieruchomości przyległych do pasa drogowego do systemu odwodnienia dróg publicznych,

d) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.,

e) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych, w szczególności na terenach obiektów produkcyjnych i usługowych, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają ujęcia wód i ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) odpady stałe:

a) gromadzenie i zbiórka odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

b) gromadzenie, magazynowanie i zagospodarowanie odpadów wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

13) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:

a) z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych, w tym telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów,

b) obsługa telekomunikacyjna obszaru planu oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej - istniejącą wieżę telefonii komórkowej oznaczono na rysunku planu,

c) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz lokalizacja infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi formy i zasady wspierania inwestycji telekomunikacyjnych;

14) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, stanowiących indywidualne mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. 1. Na terenie PES/1, PES/2, PES/3 ustala się granice obszarów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się - zgodnie z rysunkiem planu - strefy ochronne od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy zgodny z prawem sposób użytkowania terenów, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z planem.

§ 15. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów;
- 2) krajobrazów priorytetowych - ze względu na to, że audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego jest w trakcie sporządzenia i nie został uchwalony;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/1 o pow. 1,65 ha, MN/2 o pow. ok. 1,05 ha, MN/3 o pow. 0,14 ha, MN/4 o pow. 0,21, MN5 o pow. 0,30, MN/6 o pow. 0,75 ha, MN/7 o pow. 0,52 ha, MN/8 o pow. 2,82 ha, MN/9 o pow. 1,02 ha, , MN/10 o pow. 0,41 ha, MN/11 o pow. 0,98 ha, MN/12 o pow. 1,13 ha, MN/13 o pow. 0,40 ha, MN/14 o pow. 1,44 ha, o pow. MN/15 o pow. 0,76 ha, MN/16 o pow. 0,42 ha, MN/17 o pow. 1,34 ha, MN/18 o pow. 0,90 ha, MN/19 o pow. 1,72 ha, MN/20 o pow. 0,79 ha, MN/21 o pow. 0,24 ha, MN/22 o pow. 1,00 ha, MN/23 o pow. 0,74 ha, MN/24 o pow. 1,24 ha, MN/25 o pow. 0,55 ha, MN/26 o pow. 0,28 ha, MN/27 o pow. 0,75 ha, MN/28 o pow. 1,13 ha, MN/29 o pow. 1,00 ha, MN/30 o pow. 0,33 ha, MN/31 o pow. 0,59 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
 - b) budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
 - ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe,
 - sieci infrastruktury technicznej,
 - zieleń urządzona,
 - obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenie itp.);
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) użytkowanie rolnicze (sady, uprawy ogrodnicze),
 - b) dopuszczalne utrzymanie/kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania na części terenu;
- 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,

- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,5,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 8,5 m n.p.t.,
 - f) kształtowanie zabudowy:
 - budynki wolnostojące,
 - dopuszczalny wbudowany lub dobudowany garaż,
 - dla terenu MN/17, MN/18, MN/19, MN/20 podpiwniczenie niedopuszczalne,
 - dla pozostałych terenów dopuszczalne podpiwniczenie,
 - g) forma i gabaryty zabudowy głównej:
 - maksymalna wysokość budynków: 9 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 3,5 m,
 - geometria dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35 - 45 stopni,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do jednej z wyznaczonych linii zabudowy,
 - h) forma i gabaryty zabudowy towarzyszącej:
 - maksymalna wysokość budynków: 6 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 3 m,
 - geometria dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15 - 45 stopni,
 - kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do kalenicy zabudowy głównej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 000 m²;
- 5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 6) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;
- 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) określone w § 12,
 - b) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą;
- 8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:
- a) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
 - b) występowania na terenie MN/7, MN/14, MN/16 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3,
 - c) położenia terenu MN/1 w strefie ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;
- 9) stawka procentowa:
- a) dla terenu MN/3, MN/4, MN/10: 0,01%,
 - b) dla terenów MN/1, MN/2, MN/4, MN/5, MN/6, MN/7, MN/8, MN/9, MN/11, MN/12, MN/13, MN/14, MN/15, MN/16, MN/17, MN/18, MN/19, MN/20, MN/21, MN/22, MN/23, MN/24, MN/25, MN/26, MN/27, MN/28, MN/29, MN/30: 30%.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/1 o pow. 0,58 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
- b) budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
- c) dopuszczalna zabudowa wielorodzinna o charakterze socjalnym,
- d) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - zieleń urządzona,
 - obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenie itp.),
 - infrastruktura sportowo-rekreacyjna,
 - tereny sportu i rekreacji,
 - ciągi piesze, miejsca i place parkingowe,
 - elementy infrastruktury technicznej,
 - budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe;

3) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 – 0,75,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 12 m n.p.t.,
- f) kształtowanie zabudowy:

- budynki wolnostojące lub zespół budynków,
- dopuszczalny wbudowany lub dobudowany garaż,
- dopuszczalne podpiwniczenie,

g) forma i gabaryty zabudowy głównej:

- maksymalna wysokość budynków: 12 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 9,5 m,
- geometria dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 25 - 45 stopni; dopuszczalne dachy płaskie,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do jednego z istniejących w granicach terenu budynków głównych i/lub równoległy lub prostopadły do jednej z wyznaczonych linii zabudowy,

h) forma i gabaryty zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość budynków: 6,5 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 3 m,
- geometria dachu: dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy lub dwu- lub wielospadowy naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 25 - 45 stopni,
- kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do kalenicy zabudowy głównej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 500 m²;

4) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

5) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;

6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej;

- a) określone w § 12,
- b) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5;
- 8) stawka procentowa: 0,01%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU/1 o pow. 0,34 ha, MNU/2 o pow. 2,33 ha, MNU/3 o pow. 2,84 ha, MNU/4 o pow. 0,92 ha, MNU/5 o pow. 0,33 ha, MNU/6 o pow. 1,33 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe i magazynowe,
 - ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe,
 - sieci infrastruktury technicznej,
 - zieleń urządzona,
 - obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenie itp.),
 - c) funkcja usługowa: usługi nieuciążliwe;
- 3) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy usługowej: 1/2 powierzchni zabudowy określonej w pkt 3 lit b,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 – 0,7,
 - f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 12 m n.p.t.,
 - g) kształtowanie zabudowy:
 - budynki wolnostojące lub zespół budynków,
 - dopuszczalny wbudowany lub dobudowany garaż,
 - dopuszczalne podpiwniczenie,
 - h) forma i gabaryty zabudowy głównej:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 9 m,
 - maksymalna wysokość budynków usługowych: 10 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 3,5 m,
 - geometria dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35 - 45 stopni,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do jednego z istniejących w granicach terenu budynków głównych i/lub równoległy lub prostopadły do jednej z wyznaczonych linii zabudowy,
 - i) forma i gabaryty zabudowy towarzyszącej:
 - maksymalna wysokość budynków: 6 m,

- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 3 m,
 - geometria dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15 - 45 stopni, dopuszczalne dachy płaskie,
 - kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do kalenicy zabudowy głównej,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 500 m²;
- 4) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 5) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) określone w § 12,
 - b) zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) występowania na terenie MNU/3, MNU/4, MNU/5, MNU/6 strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określone w § 7 pkt 3 i 4,
 - b) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
 - c) występowania na terenie MNU/3, MNU/6 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3,
 - d) położenia terenu MNU/2 w strefie ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP/1 o pow. 0,06 ha, UP/2 o pow. 0,14 ha, UP/3 o pow. 0,59 ha, UP/4 o pow. 0,48 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług podstawowych;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca i projektowana zabudowa usługowa:
 - remont i przebudowa istniejących obiektów budowlanych,
 - budowa nowych obiektów budowlanych służących działalności związanej z lokalną obsługą mieszkańców: usługi nieuciążliwe w zakresie usług podstawowych w tym m. in. usługi handlu detalicznego, usługi pielęgnacyjne (np. gabinet kosmetyczny, fryzjerski), usługi gastronomii (np. bar, kawiarnia), usługi drobnego rzemiosła (np. usługi krawieckie, szewskie), drobne usługi naprawcze (konserwacja i naprawa artykułów użytku osobistego i domowego),
 - zabudowa usług publicznych z zakresu administracji, obiektów związanych z nauką, oświatą, wychowaniem (np. przedszkole) i sportem, usług kultury (np. klub wiejski), zdrowia i opieki społecznej (np. apteka), usług łączności (np. poczta), bezpieczeństwa publicznego,
 - usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i magazynowych,
 - e) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - place parkingowe, ciągi pieszo-jezdne, ciągi i place piesze,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenie itp.);

3) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 – 0,75,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 12 m n.p.t.,
- f) kształtowanie zabudowy:
 - budynki wolnostojące lub zespół budynków,
 - dopuszczalne podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami,
- g) forma i gabaryty zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków: 9 m,
 - maksymalna wysokość budynków krytych dachem płaskim: 6,5 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 6,5 m,
 - geometria dachu: dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 15 - 45 stopni, dopuszczalne dachy płaskie,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do jednego z istniejących w granicach terenu budynków głównych; równoległy lub prostopadły do jednej z wyznaczonych linii zabudowy,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 000 m²;

4) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

5) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;

6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

- a) występowania na terenie UP/2 historycznego miejsca kultu religijnego określone w § 7 pkt 7,
- b) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5;

8) stawka procentowa:

- a) dla terenów UP/1, UP/2: 0,01%,
- b) dla terenów U/3, UP/4: 30%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UT/1 o pow. 0,38 ha obowiązują:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług turystycznych,

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowana budowa nowych obiektów budowlanych służących działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym z zakresu turystyki, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, hotelarstwa, gastronomii i handlu,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:

- tereny sportu i rekreacji,
- infrastruktura sportowo-rekreacyjna,
- ciągi pieszo-jezdne, ciągi i place piesze, place parkingowe, ciągi pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenie itp.),
- wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe i magazynowe;

3) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością:

- a) mieszkanie właściciela, zarządcy nieruchomości lub pracowników,
- b) realizowana w formie lokali w budynkach przeznaczenia podstawowego;

4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 - 1,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.,
- f) kształtowanie zabudowy:

- budynki wolnostojące lub zespół budynków,
- podpiwniczenie niedopuszczalne,

g) forma i gabaryty zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków: 9 m,
- maksymalna wysokość budynków krytych dachem płaskim: 6,5 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 6,5 m,
- geometria dachu: dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 15 - 45 stopni,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do jednej z wyznaczonych linii zabudowy,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 500 m²;

5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

6) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;

7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12,

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5;

9) stawka procentowa: 30%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US/1 o pow. 0,41 ha, US/2 o pow. 0,31 ha, US/3 o pow. 1,34 ha, US/4 o pow. 1,94 ha, US/5 o pow. 1,45 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) istniejące i projektowane tereny sportu i rekreacji:
 - przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
 - budowa publicznej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej,
- b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - ciągi pieszo-jezdne, ciągi i place piesze, miejsca parkingowe, ciągi pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenie itp.);
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) na terenie US/1, US/4, US/5:
 - obiekty infrastruktury sportowo-rekreacyjnej umożliwiającej m. in. dostęp do wody jak np. pomosty, kładki, tarasy,
 - lokalizacja ww. obiektów realizowana na lądzie i/oraz na wodzie,
 - budowa pomostów o długości do 15 m,
 - obiekty infrastruktury komunikacyjnej w formie przepraw np. mostki pieszo-rowerowe;
- 4) na terenie US/4, US/5 możliwość realizacji sztucznych zbiorników wodnych – których przykładowy rejon lokalizacji oznaczono orientacyjnie na rysunku planu:
 - a) zbiorniki obok funkcji rekreacyjnej mogą pełnić funkcję zbiorników retencyjnych,
 - b) realizacja dopuszczalna, o ile zostaną spełnione wymogi ochrony przyrody, określone w § 6;
- 5) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%,
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 8 m n.p.t.,
 - f) kształtowanie zabudowy: budynki wolnostojące,
 - g) forma i gabaryty zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków: 5 m,
 - geometria dachu: dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 15 - 45 stopni,
 - kierunek głównej kalenicy: nie określa się,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy;
- 6) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 7) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;
- 8) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 9) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące: położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5;
- 10) stawka procentowa:

- a) dla terenów US/1, US/2: 0,01%,
- b) dla terenów US/3, US/4, US/5: 30%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R/1 o pow. 2,35 ha, R/2 o pow. 8,57 ha, R/3 o pow. 0,38 ha, R/4 o pow. 29,51 ha, R/5 o pow. 0,25 ha, R/6 o pow. 0,37 ha, R/7 o pow. 0,56 ha, R/8 o pow. 0,47 ha, R/9 o pow. 19,23 ha, R/10 o pow. 2,06 ha, R/11 o pow. 6,31 ha, R/12 o pow. 13,96 ha, R/13 o pow. 3,65 ha, R/14 o pow. 0,68 ha, R/15 o pow. 0,55 ha, R/16 o pow. 35,43 ha, R/17 o pow. 5,09 ha, R/18 o pow. 0,63 ha, R/19 o pow. 6,90 ha, R/20 o pow. 5,30 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) użytkowanie rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska, sady, uprawy ogrodnicze, urządzenia melioracyjne),
 - b) przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
 - c) budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
 - d) na terenach rolniczych, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych lub zabudowań związanych z gospodarką leśną - jako projektowanej zabudowy zagrodowej, obejmującej budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze i obiekty budowlane służące agroturystyce, pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych lub odpowiednio gruntów leśnych położonych na obszarze gminy Kołczygłowy i będących własnością inwestora,
 - e) w zabudowie zagrodowej zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - f) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - zabudowa w ramach siedlisk rolniczych, o których mowa w pkt 2 lit. d, obejmująca nie więcej niż dwa nowe budynki mieszkalne,
 - budowle i urządzenia służące gospodarce rolnej,
 - zbiorniki wodne, stawy i urządzenia melioracyjne dla potrzeb rolnictwa, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych,
 - drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
 - b) elementy infrastruktury technicznej,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,
 - d) zalesienia;
- 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów związanych z gospodarką rolną wymienionych w pkt 2 oraz wymienionych jako przeznaczenie uzupełniające w pkt 3,
 - b) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
 - c) powierzchnia terenów rolniczych objętych zabudową: minimalna i maksymalna powierzchnia nowych siedlisk rolniczych, o których mowa w pkt 1 lit. d: 0,3 - 1 ha,
 - d) dla terenu objętego zabudową, o którym mowa w pkt 4 lit. c określa się:
 - maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 20%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,

- warunki kształtowania zabudowy jak w ustaleniach dla terenów zabudowy zagrodowej RM w § 25 pkt 4;

5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

6) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;

7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

a) występowania na terenie R/9, R/13, R/17 stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określone w § 7 pkt 3 i 4,

b) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,

c) występowania na terenie R/4 strefy kontrolowanej wzdłuż trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/250 określone w § 12 pkt 2,

d) występowania na terenie R/10, R/14, R/19 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3,

e) położenia terenu R/4, R/9, R/17, R/18, R/19 w granicach strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;

9) stawka procentowa: 0,01%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RZ/1 o pow. 0,53 ha, RZ/2 o pow. 0,91 ha, RZ/3 o pow. 5,58 ha, RZ/4 o pow. 1,46 ha, RZ/5 o pow. 4,68 ha, RZ/6 o pow. 3,29 ha, RZ/7 o pow. 3,05 ha, RZ/8 o pow. 2,39 ha, RZ/9 o pow. 39,56 ha obowiązują:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy;

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) użytkowanie rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska, sady, uprawy ogrodnicze, urządzenia melioracyjne),

b) zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:

- zbiorniki wodne, stawy i urządzenia melioracyjne dla potrzeb rolnictwa, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych,

- drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,

b) elementy infrastruktury technicznej,

c) ciągi pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,

d) zalesienia;

4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów wymienionych jako przeznaczenie uzupełniające w pkt 3;

5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

6) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;

7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

a) występowania na terenie RZ/9 głównego wyniesienia z punktem widokowym określone w § 5 pkt 5,

- b) występowania na terenie RZ/8 strefy VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określone w § 7 pkt 1 i 2,
- c) występowania na terenie RZ/9 strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określone w § 7 pkt 3 i 4,
- d) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
- e) występowania na terenie RZ/1 historycznego miejsca kultu religijnego określone w § 7 pkt 7,
- f) występowania na terenie RZ/3 strefy kontrolowanej wzdłuż trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/250 określone w § 12 pkt 2,
- g) występowania na terenie RZ/7, RZ/9 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3,
- h) położenia terenu RZ/5 w granicach strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;

9) stawka procentowa: 0,01%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/1 o pow. 0,24 ha, RM/2 o pow. 0,40 ha, RM/3 o pow. 0,51 ha, RM/4 o pow. 0,84 ha, RM/5 o pow. 1,11 ha, RM/6 o pow. 0,52 ha, RM/7 o pow. 0,36 ha, RM/8 o pow. 1,18 ha, RM/9 o pow. 0,25 ha, RM/10 o pow. 0,38 ha, RM/11 o pow. 0,27 ha, RM/12 o pow. 0,48 ha, RM/13 o pow. 1,09 ha, RM/14 o pow. 0,93 ha, RM/15 o pow. 0,33 ha, RM/16 o pow. 0,74 ha, RM/17 o pow. 0,42 ha, RM/18 o pow. 0,22 ha, RM/19 o pow. 0,29 ha, RM/20 o pow. 0,37 ha, RM/21 o pow. 0,38 ha obowiązują:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej;

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w ramach siedliska rolniczego obejmująca budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze oraz budowle i urządzenia służące gospodarce rolnej, przy czym dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch nowych budynków mieszkalnych,
- b) przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
- c) budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
- d) w zabudowie zagrodowej zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- e) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - budynki inwentarskie, garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
 - budynki administracyjno-socjalne,
 - sieci infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka;

4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 - 0,8,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.,
- f) forma zabudowy:
 - budynki wolnostojące,

- dopuszczalny wolnostojący, wbudowany lub dobudowany garaż, dopuszczalny wolnostojący, wbudowany lub dobudowany garaż,
- dopuszczalne podpiwniczenie,

g) forma i gabaryty zabudowy głównej:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 9,5 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 4 m,
- geometria dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35 - 45 stopni,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do jednego z istniejących w granicach terenu budynków głównych i/lub równoległy lub prostopadły do jednej z wyznaczonych linii zabudowy,

h) forma i gabaryty zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość budynków: 12 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 6,5 m,
- geometria dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15 - 45 stopni,
- kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do kalenicy zabudowy głównej;

5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

6) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;

7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

a) określone w § 12,

b) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną nieuciążliwą;

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

a) występowania na terenie RM/7 historycznego miejsca kultu religijnego określone w § 7 pkt 7,

b) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,

c) występowania na terenie RM/16 strefy kontrolowanej wzdłuż trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/250 określone w § 12 pkt 2,

d) występowania na terenie RM/4 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3;

9) stawka procentowa: 0,01%.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU/1 o pow. 5,39 ha, PU/2 o pow. 2,06 ha obowiązują:

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową;

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) istniejące i projektowane obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa:

- przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
- budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
- zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:

- budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
- ciągi pieszo-jezdne, ciągi i place pieszce, place parkingowe,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- zieleń urządzona;

3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością,
- b) mieszkanie właściciela, zarządcy nieruchomości oraz stróża lub technologa (jeśli działalność ta wymaga stałego nadzoru),
- c) lokal mieszkalny wyodrębniony w budynku przeznaczenia podstawowego;

4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 - 1,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.,
- f) forma zabudowy:

- budynki wolnostojące lub zespół budynków,
- dopuszczalne podpiwniczenie,

g) forma i gabaryty zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków krytych dachem płaskim: 10 m,
- geometria pozostałych dachów: dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 15 - 45 stopni,
- kierunek głównej kalenicy: nie określa się,
- maksymalna wysokość budynków krytych dachem spadzistym: 12 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji budynków krytych dachem spadzistym: 6,5 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 000 m²;

i) obowiązuje wprowadzenie zieleni ochronnej o charakterze izolacyjno-krajobrazowym – w tym jako izolacje akustyczne i pyłowe:

- wzdłuż linii rozgraniczających w sąsiedztwie z terenami zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenami sportu i rekreacji oraz z drogami publicznymi,
- rejon koncentracji urządzonych terenów zieleni izolacyjnej określono na rysunku planu,
- zwarty pas zieleni o szerokości min. 8 m,
- składający się z rzędu drzew: minimum 1 drzewo koroniaste / 10 mb oraz ciągłego pasma żywopłotu,
- z zastosowaniem gatunków rodzimych drzew;

5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

6) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;

7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

- a) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
- b) występowania na terenie PU/1 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3;

9) stawka procentowa:

- a) dla terenu PU/1: 0,01%,
- b) dla terenu PU/2: 30%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PES/1 o pow. 7,33 ha, PES/2 o pow. 0,97 ha, PES/3 o pow. 1,75 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej – ogniw fotowoltaicznych;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach terenów: konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne z transformatorem, przyłącza elektroenergetyczne, ogrodzenia instalacji,
 - b) budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - budynki zaplecza technicznego,
 - elementy infrastruktury komunikacyjnej (drogi i place eksploatacyjne, tymczasowe drogi i place montażowe, place parkingowe),
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny rolnicze:
 - nie dopuszcza się zabudowy obsługi produkcji rolnej,
 - nie dopuszcza się zabudowy zagrodowej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
 - b) ogniw fotowoltaiczne w granicach poszczególnych terenów, stanowić powinny zespół o jednolitym charakterze:
 - obowiązują jednakowe gabaryty paneli fotowoltaicznych,
 - obowiązuje jednolita kolorystyka paneli fotowoltaicznych,
 - c) dopuszcza się etapowanie przebiegu procesu projektowania i budowy ogniw fotowoltaicznych,
 - d) szczegółowa lokalizacja projektowanych ogniw fotowoltaicznych oraz dróg i placów eksploatacyjnych i towarzyszącej infrastruktury technicznej zostanie określona na etapie projektu budowlanego,
 - e) lokalizacja, o której mowa w pkt 4 lit. d, winna być zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy: 1,
 - i) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.,
 - j) forma i gabaryty zabudowy projektowanych budynków zaplecza technicznego:
 - budynki wolnostojące,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zaplecza technicznego na działce budowlanej: 200 m²,
 - maksymalna wysokość budynków: 9 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 6,5 m,

- geometria dachu: dach symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15 - 45 stopni, dopuszczalne dachy płaskie,
- kierunek głównej kalenicy: nie określa się,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się,

l) obowiązuje wprowadzenie zieleni ochronnej o charakterze izolacyjno-krajobrazowym:

- wzdłuż linii rozgraniczających w sąsiedztwie z terenami zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz z drogami publicznymi,
- rejon koncentracji urządzonych terenów zieleni izolacyjnej określono na rysunku planu,
- zwarty pas zieleni o szerokości min. 8 m,
- składający się z rzędu krzewów tworzących ciągle pasmo żywopłotu, z zastosowaniem gatunków rodzimych;

5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

6) ustalenia dotyczące komunikacji:

a) lokalizacja miejsc do parkowania w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) określone w § 11;

7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

a) nakaz zebrania zanieczyszczonej wody z mycia paneli do szczelnego zbiornika i urządzenia czyszczącego,

b) nakaz ponownego wykorzystania - po oczyszczeniu - wody do mycia paneli, w tzw. obiegu zamkniętym,

c) określone w § 12;

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

a) występowania na terenie PES/1 strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określone w § 7 pkt 3 i 4,

b) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,

c) występowania na terenie PES/3 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3,

d) położenia w granicach obszarów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW określone w § 13 pkt 1,

e) położenia w granicach strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;

9) stawka procentowa: 30%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL/1 o pow. 3,16 ha, ZL/2 o pow. 0,27 ha, ZL/3 o pow. 0,16 ha, ZL/4 o pow. 0,17 ha, ZL/5 0,18 ha, ZL/6 o pow. 0,07 ha, ZL/7 o pow. 0,16 ha, ZL/8 o pow. 3,21 ha, ZL/9 o pow. 1,53 ha, ZL/10 o pow. 1,94 ha obowiązują:

1) przeznaczenie terenu: lasy;

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów,

b) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy związanej z produkcją leśną,

c) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy zagrodowej,

d) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:

- drogi dojazdowe do gruntów leśnych,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w pkt 6 lit b – c,
 - urządzenia turystyczne i służące turystyce;
- 3) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów określonych w pkt 2;
- 4) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 5) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) określone w § 12,
 - b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach podziału przestrzennego lasu (duktach leśnych), w pasach dróg leśnych lub na terenach pod liniami energetycznymi,
 - c) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej ułożone pod ziemią za pomocą przewiertu sterowanego poniżej systemu korzeniowego drzew w sposób umożliwiający kontynuowanie prowadzenia gospodarki leśnej;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:
- a) występowania na terenie ZL/2 strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określone w § 7 pkt 3 i 4,
 - b) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5;
- 8) stawka procentowa: 0,01%.
- § 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/1 o pow. 0,23 ha, ZP/2 o pow. 0,03 ha, ZP/3 o pow. 0,36 ha, ZP/4 o pow. 0,07 ha, ZP/5 o pow. 0,06 ha, ZP/6 o pow. 0,03 ha, ZP/7 o pow. 0,31 ha obowiązują:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń publiczna stanowiąca zespoły zieleni niskiej i wysokiej, w tym parki, zieleńce, skwery, zadrzewienia,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - ciągi pieszo-jezdne, ciągi i place piesze,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenie itp.);
 - 3) przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja stacji transformatorowo-rozdzielczych;
 - 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów określonych w pkt 2 lit. b oraz w pkt 3,
 - b) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - e) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m n.p.t.,
 - g) forma i gabaryty zabudowy przeznaczenia uzupełniającego:
 - maksymalna wysokość budynków: 5 m,

- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 5 m,
- geometria dachu: dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 5 - 45 stopni; dopuszczalne dachy płaskie,
- kierunek głównej kalenicy: nie określa się,

h) obowiązuje stosowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów i placów pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych, umocnienia podłoża) wyłącznie przepuszczalnych, wykonanych z elementów drobnowymiarowych z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. drewno, kamień, żwir);

5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

6) ustalenia dotyczące komunikacji:

- a) określone w § 11,
- b) zakaz realizacji miejsc do parkowania;

7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

- a) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
- b) występowania na terenie ZP/1 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3;

9) stawka procentowa: 30%.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZR/1 o pow. 6,06 ha, ZR/2 o pow. 3,21 ha, ZR/3 o pow. 0,12 ha, ZR/4 o pow. 0,14 ha, ZR/5 o pow. 0,43 ha, ZR/6 o pow. 0,08 ha, ZR/7 o pow. 1,10 ha, ZR/8 o pow. 0,09 ha, ZR/9 o pow. 0,11 ha, ZR/10 o pow. 0,59 ha, ZR/11 o pow. 1,57 ha, ZR/12 o pow. 0,09 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu: naturalne elementy przyrodnicze na gruntach stanowiących nieużytki, śródpolne ciek i zbiorniki wodne, rozlewiska oraz tereny zadrzewione - do zachowania;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) elementy infrastruktury technicznej,
 - b) elementy infrastruktury komunikacyjnej określone w pkt 6 lit. b,
 - c) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to wymogi ochrony przyrody określone w § 6;
- 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3,
 - b) dopuszczalne uzupełnienia i dosadzenia zieleni (w tym zalesianie gruntów) w sposób zapewniający wykorzystanie, zachowanie oraz odnawianie istniejących ekosystemów i siedlisk przyrodniczych;
- 5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 6) ustalenia dotyczące komunikacji:
 - a) określone w § 11,
 - b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek spacerowych i edukacyjnych wykonanych z elementów drobnowymiarowych z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. żwir, kamień, drewno);
- 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:
 - a) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,

- b) występowania na terenie ZR/10, ZR/11 strefy kontrolowanej wzdłuż trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/250 określone w § 12 pkt 2;

9) stawka procentowa: 0,01%.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS/1 o pow. 1,38 ha, WS/2 o pow. 0,25 ha, WS/3 o pow. 0,93 ha, WS/4 o pow. 0,05 ha, WS/5 o pow. 0,45 ha, WS/6 o pow. 0,12 ha, WS/7 o pow. 0,05 ha, WS/8 o pow. 0,42 ha, WS/9 o pow. 0,32 ha, WS/10 o pow. 0,50 ha, WS/11 o pow. 0,19 ha, WS/12 o pow. 0,02 ha określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wody, które należy pozostawić w stanie naturalnym jako otwarte ciek i zbiorniki wodne,
 - b) dopuszczalna realizacja urządzeń wodnych (dopuszcza się regulację i umocnienie brzegów wodnych - preferowane materiały naturalne: kamień, drewno, faszyna) oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
 - c) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu WS/8, WS/9, WS/10:
 - dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury sportowo – rekreacyjnej służących obsłudze plaży, przystani żeglarskich, kajakowych lub wędkarskich (jak np. urządzenia plażowo – kąpieliskowe, pomosty, wieże ratowników, obiekty stancji wodnej, hangary na sprzęt wodny, sanitariaty),
 - dopuszcza się budowę pomostów o długości do 15 m lub na obszarach wód lokalizację pomostów pływających;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) budowle hydrotechniczne niezbędne dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód,
 - c) na terenie WS/8, WS/9, WS/10:
 - obiekty infrastruktury sportowo-rekreacyjnej umożliwiającej dostęp do wody jak np. pomosty, kładki, tarasy,
 - lokalizacja ww. obiektów realizowana na lądzie i/oraz na wodzie,
 - budowa pomostów o długości do 15 m,
 - obiekty infrastruktury komunikacyjnej w formie przepraw np. mostki pieszo-rowerowe,
 - d) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to wymogi ochrony przyrody określone w § 6;
- 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3,
 - b) zakaz zanieczyszczania i zatruwania wody,
 - c) akaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej,
 - d) zakaz grodzenia terenu, uniemożliwiającego dostęp do wód powierzchniowych;
- 5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 6) ustalenia dotyczące komunikacji:
 - a) nie ogranicza się realizacji obiektów mostowych,
 - b) określone w § 11;
- 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące: położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5;

9) stawka procentowa: 0,01%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ/1 o pow. 4,17 ha obowiązują:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg zbiorczych;

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) istniejąca droga wojewódzka nr 209 (Bytów - Kołczygłowy - Suchorze – Warszkowo),

b) przebudowa, remont, rozbiórka istniejących obiektów budowlanych,

c) budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona,

c) ścieżki pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,

d) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami;

4) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

5) ustalenia dotyczące komunikacji:

a) droga zbiorcza klasy Z,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- zmienna,

- adaptuje się istniejącą szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu, tj. zgodnie z istniejącymi granicami własności,

c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:

- jezdnia,

- inne elementy pasa drogowego wg potrzeb,

d) dostępność terenów przyległych do drogi:

- dopuszczalne poszerzenie lub przebudowa istniejących zjazdów,

- w przypadku przebudowy drogi zarządca drogi może zlikwidować istniejące zjazdy i wykonać nowe dojazdy do nieruchomości,

- budowa nowych zjazdów dopuszczalna, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami,

e) określone w § 11;

6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

a) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,

b) występowania pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3,

c) położenia terenu w strefie ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;

8) stawka procentowa: 0,01%.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1 o pow. 1,64 ha, KDL/2 o pow. 1,21 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren KDL/1: istniejąca droga gminna nr 161006G (Jezierze - Sztubki od drogi gminnej nr 161005G do drogi wojewódzkiej nr 209 w Jezierzcu),
 - b) teren KDL/2: istniejąca droga gminna nr 161005G (od drogi gminnej nr 161064G do drogi powiatowej 1198G w Raduszu),
 - c) przebudowa, remont, rozbiórka istniejących obiektów budowlanych,
 - d) budowa projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) ścieżki pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,
 - d) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 4) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 5) ustalenia dotyczące komunikacji:
 - a) droga lokalna klasy L,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 12 - 15 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
 - c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:
 - jezdnia,
 - chodnik i ścieżka rowerowa (lub ścieżka pieszo-rowerowa),
 - inne elementy pasa drogowego wg potrzeb,
 - d) dostępność terenów przyległych do drogi:
 - dopuszczalne poszerzenie lub przebudowa istniejących zjazdów,
 - w przypadku przebudowy drogi zarządca drogi może zlikwidować istniejące zjazdy i wykonać nowe dojazdy do nieruchomości,
 - budowa nowych zjazdów dopuszczalna, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - e) ustalenia określone w § 11;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:
 - a) występowania na terenie KDL/1 strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określone w § 7 pkt 3 i 4,
 - b) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
 - c) występowania na terenie KDL/1 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3,

d) ołożenia terenu KDL/2 w granicach strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;

8) stawka procentowa: 0,01%.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1 o pow. 1,55 ha, KDD/2 o pow. 0,76 ha, KDD/3 o pow. 0,93 ha, KDD/4 o pow. 0,44 ha obowiązują:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) teren KDD/1: istniejąca droga gminna nr 161007G (Jezierze od drogi wojewódzkiej nr 209 do drogi powiatowej nr 1705G Kołczygłówek),

b) przebudowa, remont, rozbiórka istniejących obiektów budowlanych,

c) budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona,

c) ścieżki pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,

d) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami;

4) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

5) ustalenia dotyczące komunikacji:

a) droga dojazdowa klasy D,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,

c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:

- jezdnia i chodnik (lub ciąg pieszo-jezdny bez wydzielen krawężnikami),

- dopuszczalna ścieżka rowerowa lub pieszo-rowerowa,

- inne elementy pasa drogowego wg potrzeb,

d) dostępność terenów przyległych do drogi:

- dopuszczalne poszerzenie lub przebudowa istniejących zjazdów,

- dopuszczalna budowa nowych zjazdów,

e) określone w § 11;

6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

a) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,

b) występowania na terenie KDD/1 strefy kontrolowanej wzdłuż trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/250 określone w § 12 pkt 2,

c) położenia terenu KDD/3 w strefie ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;

8) stawka procentowa: 0,01%.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1 o pow. 2,43 ha, KDW/2 o pow. 0,86 ha, KDW/3 o pow. 0,39 ha, KDW/4 o pow. 0,41 ha, KDW/5 o pow. 0,07 ha, KDW/6 o pow. 0,27 ha, KDW/7 o pow. 0,81 ha, KDW/8 o pow. 0,10 ha, KDW/9 o pow. 0,16 ha, KDW/10 o pow. 0,84 ha, KDW/11 o pow. 0,89 ha, KDW/12 o pow. 0,24 ha, KDW/13 o pow. 0,24 ha, KDW/14 o pow. 0,6 ha, KDW/15 o pow. 0,11 ha, KDW/16 o pow. 0,26 ha, KDW/17 o pow. 0,46 ha, KDW/18 o pow. 1 ha, KDW/19 o pow. 0,03 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przebudowa, remont, rozbiórka istniejących obiektów budowlanych,
 - b) budowa obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 4) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 5) ustalenia dotyczące komunikacji:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dla istniejącego przebiegu dróg (w tym dla dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych): zmienna - adaptuje się istniejącą szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dla projektowanego przebiegu dróg: nie mniej niż 10 m z miejscowymi poszerzeniami - jak na rysunku planu,
 - c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:
 - dopuszczalny ciąg pieszo-jezdny bez wydzielen krawężnikami,
 - inne elementy pasa drogowego wg potrzeb,
 - d) dostępność terenów przyległych do drogi: nie ogranicza się ilości nowych zjazdów,
 - e) określone w § 11;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:
 - a) występowania na terenie KDW/1, KDW/2, KDW/13 strefy VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określone w § 7 pkt 1 i 2,
 - b) występowania na terenie KDW/1, KDW/13, KDW/14 strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określone w § 7 pkt 3 i 4,
 - c) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
 - d) występowania na terenie KDW/1, KDW/2, KDW/11, KDW/14 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3,
 - e) położenia terenu KDW/5, KDW/17 w strefie ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;
- 8) stawka procentowa:
 - a) dla terenu KDW/1, KDW/2, KDW/3, KDW/4, KDW/5, KDW/6, KDW/7, KDW/8, KDW/9, KDW/10, KDW/19: 0,01%,
 - b) dla terenu KDW/11, KDW/12, KDW/13, KDW/14, KDW/15, KDW/16, KDW/17, KDW/18: 30%.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KP/1 o pow. 0,14 ha, KP/2 o pow. 0,32 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny parkingu;

- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
 - b) plac publiczny, stanowiący ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów i rowerów;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzonej,
 - c) obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (wyposażenie parkingu w miejsca wypoczynku np. ławki, wiaty, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenie itp.);
- 4) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 5) ustalenia dotyczące komunikacji:
 - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:
 - miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - miejsca postojowe dla rowerów,
 - drogi manewrowe,
 - ciągi pieszo-jezdne,
 - b) liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - maksymalnie 4 stanowiska postojowe/100 m² pow. terenu,
 - przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko /na każde 5 pozostałych stanowisk postojowych lub co najmniej 2 stanowiska postojowe;
 - c) w celu utwardzenia zaleca się stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne,
 - d) określone w § 11;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:
 - a) zakazu lokalizacji budynków,
 - b) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W/1 o pow. 0,03 ha, W/2 o pow. 0,08 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
 - b) budowa projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzonej,
 - d) obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, oświetlenie itp.);
- 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu W/1: dla zabytkowej wieży ciśnień na terenie W/2 – obowiązują ustalenia ochronne określone w § 7 pkt 6 lit. b i c;

5) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu W/2:

a) linie zabudowy:

- określono na rysunku planu,
- zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 – 1,6,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.,

f) forma i gabaryty zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków: 9,5 m,
- geometria dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15 - 45 stopni, dopuszczalne dachy płaskie,
- kierunek głównej kalenicy: nie określa się;

6) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;

7) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;

8) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

9) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:

- a) występowania na terenie W/1 obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków określone w § 7 pkt 6,
- b) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
- c) występowania na terenie W/2 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3;

10) stawka procentowa: 0,01%.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem K/1 o pow. 0,005 ha obowiązują:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) przebudowa, remont, rozbórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
- b) budowa projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:

- a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleni urządzona,
- d) obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, oświetlenie itp.);

4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy:

- określono na rysunku planu,
- zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 – 1,6,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.,
- f) forma i gabaryty zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków: 9,5 m,
 - geometria dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15 - 45 stopni, dopuszczalne dachy płaskie,
 - kierunek głównej kalenicy: nie określa się;
- 5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 6) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;
- 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące: położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5;
- 9) stawka procentowa: 0,01%.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E/1 o pow. 0,01 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
 - b) budowa projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, oświetlenie itp.);
- 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy:
 - określono na rysunku planu,
 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 – 1,6,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.,
 - f) forma i gabaryty zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków: 12 m,
 - geometria dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15 - 45 stopni, dopuszczalne dachy płaskie,
 - kierunek głównej kalenicy: nie określa się;
- 5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 6) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;
- 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące: położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5;

9) stawka procentowa: 0,01%.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem T/1 o pow. 0,25 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja wieży telefonii komórkowej,
 - b) przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
 - c) budowa projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
 - d) w granicach terenów:
 - maszt antenowy z zespołem anten nadawczo-odbiorczych,
 - kontener techniczny - sterowniczy z elektronicznymi urządzeniami nadawczo-odbiorczymi;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona;
- 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 70 m n.p.t.,
 - f) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m,
 - g) geometria dachu: dowolna;
- 5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 6) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;
- 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:
 - a) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
 - b) położenia terenu w strefie ochronnej od urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii określone w § 13 pkt 2;
- 9) stawka procentowa: 0,01%.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KPT/1 o pow. 0,26 ha, KPT/2 o pow. 0,13 ha, KPT/3 o pow. 0,36 ha, KPT/4 o pow. 0,04 ha, KPT/5 o pow. 0,24 ha, KPT/6 o pow. 0,29 ha, KPT/7 o pow. 0,05 ha, KPT/8 o pow. 0,19 ha obowiązują:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny pasa infrastrukturalnego,
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- b) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
 - ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych oraz jako dojazdowe trasy rowerowe,
 - ciągi pieszo-jezdne,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania,
 - d) przebudowa, remont, rozbiórka, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,
 - e) budowa projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
- a) zieleń urządzone,
 - b) obiekty i urządzenia rekreacyjno-gospodarcze (np. ławki, wiaty, śmietniki, elementy informacji wizualnej, oświetlenie itp.);
- 4) warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja zabudowy i zagospodarowania towarzyszącego, o którym mowa w pkt 3, o ile nie ogranicza warunków realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne wprowadzenie zieleni ochronnej o charakterze izolacyjno-krajobrazowym:
 - rejon koncentracji urządzonych terenów zieleni izolacyjnej określono na rysunku planu,
 - zwarty pas zieleni o szerokości min. 8 m,
 - składający się z rzędu drzew: minimum 1 drzewo koroniaste / 10 mb oraz ciągłego pasma żywopłotu,
 - z zastosowaniem gatunków rodzimych drzew;
- 5) ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w § 10;
- 6) ustalenia dotyczące komunikacji:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 m,
 - b) zjazdy: nie ogranicza się ilości nowych zjazdów,
 - c) określone w § 11;
- 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące:
- a) położenia w strefie ochronnej bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie określone w § 9 pkt 5,
 - b) występowania na terenie KPT/2, KPT/3, KPT/6 pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN określone w § 12 pkt 3;
- 9) stawka procentowa: 0,01%.

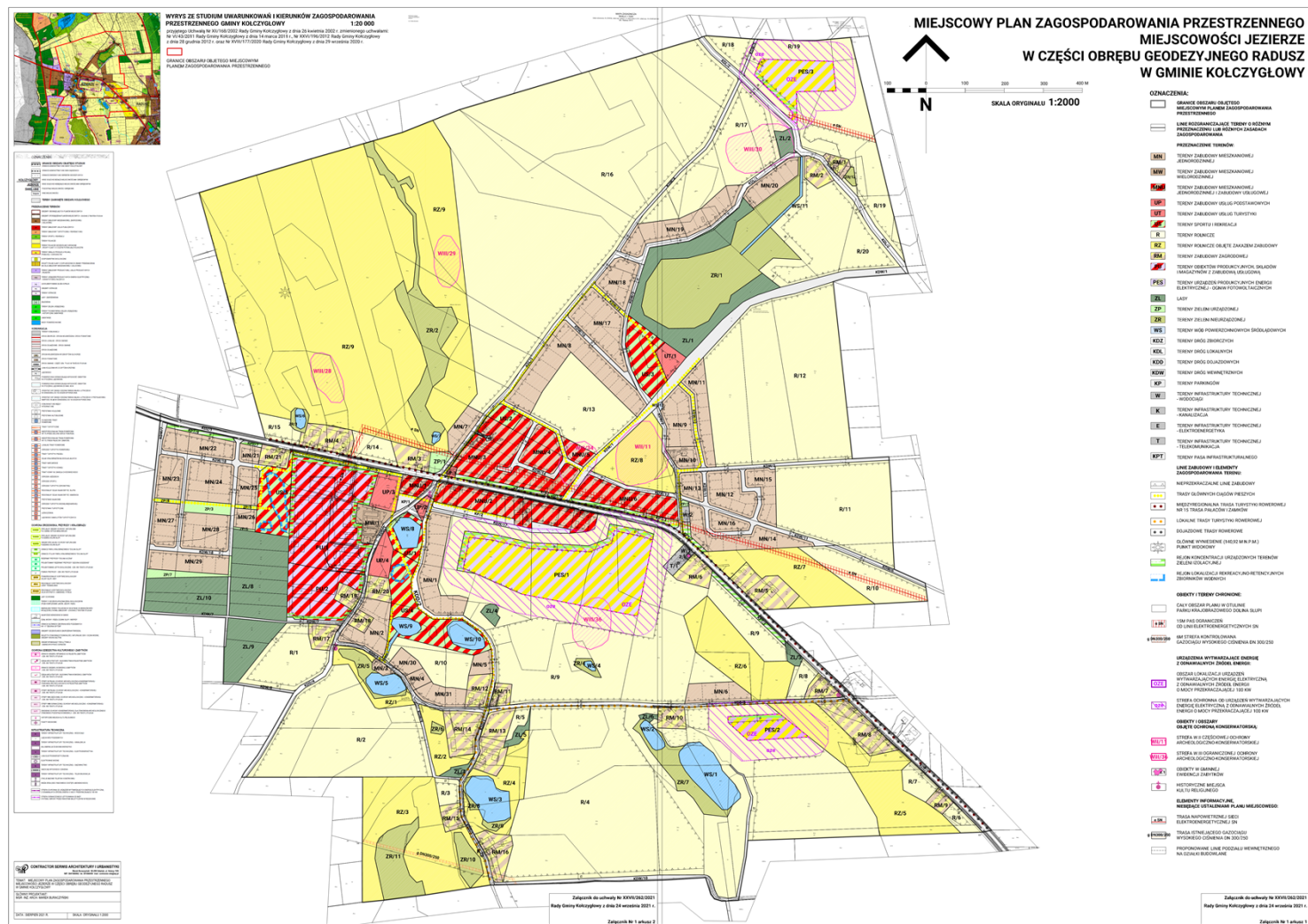
Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołczygłowy.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kołczygłowy.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Krause



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/262/2021
Rady Gminy Kołczygłowy
z dnia 24 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 czerwca 2021 r. do 12 lipca 2021 r.

Uwagi mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26 lipca 2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołczygłowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołczygłowy Załącznik Nr 2 do uchwały nr XXVII/262/2021 z dnia 24 września 2021 r.		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	18-06-2021 (protokół z dyskusji publicznej)	Zmiana przeznaczenia działki – tereny usług podstawowych na MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Działka nr 204 obr. geod. Radasz	UP/4 tereny zabudowy usług podstawowych		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na to, że nie ma możliwości zmiany ustalonych w planie głównych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej planowanej jednostki osadniczej miejscowości Jezierzno zgodnie z uchwałą nr XVI/161/2020 Rady Gminy Kołczygłowy z dnia 30 czerwca 2020 r. W celu właściwej realizacji projektowanych funkcji dla obszaru planu przyjęto w projekcie standardy ładu przestrzennego - wyrażone wzajemnym bilansem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług, terenów zieleni wypoczynkowej i sportu oraz terenów komunikacji.

									<p>Przyszli mieszkańcy mają prawo oczekiwać, iż w pobliżu ich miejsca zamieszkania (w zasięgu dościa do 500 m) będzie funkcjonować zespoły handlowo-usługowe – w projekcie miejscowego planu zagospodarowania należy uwzględnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej terenów mieszkaniowych odpowiadający jej program podstawowych urządzeń usług i nie jest to sprawa uznania, lecz obligatoryjnych wymagań wynikających wprost z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wymaganych dla obszaru planu potrzeb interesu publicznego.</p> <p>Istniejące i projektowane obiekty służące działalności związanej z lokalną obsługą mieszkańców w podstawowe usługi (handlu detalicznego, usługi pielęgnacyjne np. gabinet kosmetyczny, fryzjerski, usługi gastronomii np. bar, kawiarnia, usługi drobnego rzemiosła np. usługi krawieckie, szewskie, drobne usługi naprawcze - konserwacja i naprawa artykułów użytku osobistego i domowego) oraz obiekty związane z nauką, oświatą,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>wychowaniem (np. przedszkole) i sportem, usługami kultury (np. klub wiejski), zdrowia i opieki społecznej (np. apteka), usług łączności (np. poczta) – są usytuowane w centralnej części miejscowości w granicach terenów UP/1, UP/2, UP/3, UP/4 o łącznej powierzchni pow. 1,27 ha.</p> <p>Działka nr 204 obecnie stanowiąca użytek rolny - w granicach której zlokalizowano teren w/w zabudowy usług podstawowych (UP/4) - na skutek realizacji ustaleń planu miejscowego nie straci na wartości.</p>
2	18-06-2021 (protokół z dyskusji publicznej)	Zmiana § 22 ust.2 lit. d „posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych” na „posiadania przez inwestora zabudowy minimum 2 ha gruntów rolnych”	Działki gruntu w granicach objętych planem w obr. geod. Radasz	R tereny rolnicze		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołczygłowy (<i>Rozdz. 16</i>) ustalono: <i>Możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej poza zwartą zabudową wsi dopuszcza się na terenach rolniczych w sytuacji posiadania gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej <u>średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego</u> w Gminie Kołczygłowy.</i></p> <p>W zgodności ze studium w projekcie sporządzanego planu miejscowego ustalono dla terenów oznaczonych symbolem</p>

								R: ... na terenach rolniczych, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych lub zabudowań związanych z gospodarką leśną - jako projektowanej zabudowy zagrodowej, obejmującej budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze i obiekty budowlane służące agroturystyce ...
								Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie Kończygłowy jest zmienna. Podstawą do jej ustalania mogą być roczne sprawozdania o łącznych zobowiązaniach pieniężnych. Np. w 2021 r. określono w Gminie Kończygłowy ogólną liczbę gospodarstw rolnych na 405, które zajmują powierzchnię gruntów ogółem ok. 5 298 ha. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosi więc obecnie ok. 13 ha. Jednocześnie przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jako aktu prawa miejscowego uchwalanego przez Radnych dla obszaru w granicach

[illegible]

									<u>nie jest możliwa zmiana przepisów § 22 ust.2 lit. d tekstu planu.</u>
3	18-06-2021 (protokół z dyskusji publicznej)	Zmiana przeznaczenia działki – tereny rolnicze na MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustalenie drogi wewnętrznej	Działka nr 245/4 obr. geod. Radosz	R/13 tereny rolnicze		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>W przeprowadzonej procedurze sporządzenia planu miejscowego (opracowania projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opiniowania i uzgadniania dokumentacji, wyłożenia do publicznego wglądu) przyjęto rozwiązania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Jezierze <u>w zgodności ze studium gminy.</u></p> <p>Zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: <i>Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.</i></p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p> <p>Kolczygłowy:</p> <p>1) w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny rolnicze, - lasy i zadrzewienia;

									<p>2) tereny rolnicze na gruntach klasy III - jako szczególnie chronionych - wyłącza się w studium z nowej zabudowy;</p> <p>3) ochronie podlegają lasy jako tereny wyłączone z nowej zabudowy.</p> <p>Dla działki nr 245/4 objętej sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jezierz e w części obrębu geodezyjnego Radusz w gminie Kołczygłowy – w zgodności ze studium ustalono przeznaczenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny rolnicze – w części położonej w granicach terenu R/14; 2) tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy – w części położonej w granicach terenu RZ/6; 3) lasy – w części położonej w granicach terenu ZL/3. <p>Proponowana zmiana przeznaczenia działki narusza zapisy studium.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę – nie jest możliwe przeznaczenie działki nr 245/4 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jako teren drogi wewnętrznej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4	18-06-2021 (protokół z dyskusji publicznej)	Zmiana przeznaczenia działki – tereny rolnicze na MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalenie drogi wewnętrznej	Działka nr 245/3 obr. geod. Radusz	R/11 tereny rolnicze		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołczygłowy:</p> <p>1) w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (MN), - tereny rolnicze; <p>2) tereny rolnicze na gruntach klasy III - jako szczególnie chronionych - wyłącza się w studium z nowej zabudowy.</p> <p>Dla działki nr 245/3 objętej sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jezierze w części obrębu geodezyjnego Radusz w gminie Kołczygłowy – w zgodności ze studium ustalono przeznaczenie:</p> <p>1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w części położonej w granicach terenu MN/6 odpowiadającej obszarowi terenu MN w studium;</p> <p>2) tereny rolnicze – w części położonej w granicach terenu R/12;</p> <p>3) tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy – w części położonej w granicach terenu</p>
---	--	--	---	-------------------------	--	----------------------------------	--	----------------------------------	---

									<p>RZ/6.</p> <p>Proponowana zmiana przeznaczenia działki narusza zapisy studium.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę – <u>nie jest możliwe przeznaczenie pozostałej części działki nr 245/3 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jako teren drogi wewnętrznej.</u></p>
5	18-06-2021 (protokół z dyskusji publicznej)	Ustalenie funkcji PES na funkcji tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy RZ/6	Działka nr 245/3 obr. geod. Radusz	RZ/6 tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>Dla przedmiotowej części nieruchomości obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołczygłowy :</p> <p>1) w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów - tereny rolnicze;</p> <p>2) tereny rolnicze na gruntach klasy III - jako szczególnie chronionych - wyłącza się w studium z nowej zabudowy (w tym z możliwości zabudowy systemami fotowoltaicznymi).</p> <p>Dla części działki nr 245/4 objętej sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jezierz w części obrębu geodezyjnego Radusz w gminie Kołczygłowy – w zgodności ze studium - ustalono</p>

									<p>przeznaczenie w części położonej w granicach terenu RZ/6 jako tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy.</p> <p>Proponowana zmiana przeznaczenia działki narusza zapisy studium.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę – <u>nie jest możliwe przeznaczenie przedmiotowej części działki nr 245/3 jako tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej - ogniw fotowoltaicznych.</u></p>
6	18-06-2021	Zmiana § 22 ust.2 lit. d „posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych” na „posiadania przez inwestora zabudowy minimum 2 ha gruntów rolnych”	Działki gruntu w granicach objętych planem w obr. geod. Radusz	R tereny rolnicze		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>W zgodności ze studium w projekcie sporządzanego planu miejscowego ustalono dla terenów oznaczonych symbolem R:</p> <p><i>... na terenach rolniczych, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych lub zabudowań związanych z gospodarką leśną - jako projektowanej zabudowy zagrodowej, obejmującej budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze i obiekty budowlane służące agroturystyce pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych lub</i></p>

									<p><i>odpowiednio gruntów leśnych położonych na obszarze gminy Kołczygłowy i będących własnością inwestora.</i></p> <p>Identyczny zapis występuje w obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kołczygłowy (uchwała nr XXII/215/2021 Rady Gminy Kołczygłowy z dnia 22 lutego 2021 r.). Biorąc pod uwagę utrzymanie stabilności przepisów prawa miejscowego jako istotnego czynnika zaufania mieszkańców gminy do stosowania przyjętych lokalnych zasad systemu zagospodarowania przestrzennego – należy utrzymać dotychczasowe zapisy projektu planu w przedmiotowym zakresie.</p> <p>Uzasadnienie rozstrzygnięcia jak uwaga Lp 2.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę – <u>nie jest możliwa zmiana przepisów § 22 ust.2 lit. d tekstu planu.</u></p>
7	18-06-2021	Zmiana przeznaczenia działki – tereny rolnicze na MN tereny zabudowy mieszkaniowej	Działka nr 245/4 obr. geod. Radosz	R/13 tereny rolnicze		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>Proponowana zmiana przeznaczenia działki narusza przepisy art. 15. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako nie zgodna z zapisami studium.</p>

		jednorodzinnej oraz ustalenie drogi wewnętrznej zgodnie z wcześniejszym pismem z dnia 21-04-2021							Uzasadnienie rozstrzygnięcia jak uwaga Lp 3. <u>Nie jest możliwe przeznaczenie działki nr 245/4 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jako teren drogi wewnętrznej.</u>
8	18-06-2021 (głos w dyskusji publicznej)	Usunięcie funkcji ZL lasy i zmiana przeznaczenia na MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -podtrzymanie treści wcześniejszego pisma z dnia 21-04-2021	Działka nr 245/4 obr. geod. Radosz	ZL/3 lasy		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>Dla części przedmiotowej nieruchomości -oznaczonej w wypisie z rejestru gruntów symbolem: „LsV”, co zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 393) oznacza grunty leśne - obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołczygłowy:</p> <p>1) w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów: - lasy i zadrzewienia;</p> <p>2) w studium lasy podlegają ochronie jako tereny wyłączone z nowej zabudowy.</p> <p>Gruntyami leśnymi, w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, są grunty określone jako lasy w</p>

									<p><i>przepisach o lasach. Lasem w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach jest grunt:</i></p> <p><i>o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – <u>lub</u> przejściowo jej pozbawiony.</i></p> <p>W sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - w zgodności ze studium i przepisami odrębnymi - dla części działki nr 245/4 położonej w granicach terenu ZL/3 ustalono przeznaczenie lasy.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę – <u>nie jest możliwe przeznaczenie gruntów leśnych w obrębie działki nr 245/4 jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</u></p>
9	18-06-2021	Zmiana § 22 ust.2 lit. d „posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych” na „posiadania przez inwestora zabudowy minimum 2 ha gruntów rolnych”	Działki gruntu w granicach	Zmiana § 22 ust.2 lit. d „posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych” na „posiadania przez inwestora zabudowy minimum 2 ha		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>W zgodności ze studium w projekcie sporządzanego planu miejscowego ustalono dla terenów oznaczonych symbolem R:</p> <p><i>... na terenach rolniczych, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych lub zabudowań związanych z gospodarką leśną</i></p>

				gruntów rolnych"					<p>- jako projektowanej zabudowy zagrodowej, obejmującej budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze i obiekty budowlane służące agroturystyce pod warunkiem posiadania przez inwestora zabudowy minimum 10 ha gruntów rolnych lub odpowiednio gruntów leśnych położonych na obszarze gminy Kołczygłowy i będących własnością inwestora.</p> <p>Identyczny zapis występuje w obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kołczygłowy (uchwała nr XXII/215/2021 Rady Gminy Kołczygłowy z dnia 22 lutego 2021 r.). Biorąc pod uwagę utrzymanie stabilności przepisów prawa miejscowego jako istotnego czynnika zaufania mieszkańców gminy do stosowania przyjętych lokalnych zasad systemu zagospodarowania przestrzennego – należy utrzymać dotychczasowe zapisy projektu planu w przedmiotowym zakresie.</p> <p>Uzasadnienie rozstrzygnięcia jak uwaga Lp 2.</p>
--	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--

									Biorąc powyższe pod uwagę – <u>nie jest możliwa zmiana</u> przepisów § 22 ust.2 lit. d tekstu planu.
10	18-06-2021	Zmiana przeznaczenia działki – tereny rolnicze na MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalenie drogi wewnętrznej zgodnie z wcześniejszym pismem z dnia 21-04-2021	Działka nr 245/3 obr. geod. Radusz	R/11 tereny rolnicze		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Proponowana zmiana przeznaczenia działki narusza przepisy art. 15. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako niezgodna z zapisami studium. Uzasadnienie rozstrzygnięcia jak uwaga Lp 4. <u>Nie jest możliwe przeznaczenie działki nr 245/3 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jako teren drogi wewnętrznej.</u>
11	18-06-2021	Ustalenie funkcji PES na funkcji tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy RZ/6 zgodnie z wcześniejszym pismem z dnia 21-04-2021	Działka nr 245/3 obr. geod. Radusz	RZ/6 tereny rolnicze objęte zakazem zabudowy		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Proponowana zmiana przeznaczenia działki narusza przepisy art. 15. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako niezgodna z zapisami studium. Uzasadnienie rozstrzygnięcia jak uwaga Lp 5. <u>Nie jest możliwe przeznaczenie działki nr 245/3 jako tereny urządzeń produkcyjnych energii elektrycznej - ogniw fotowoltaicznych.</u>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/262/2021

Rady Gminy Kołczygłowy

z dnia 24 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jezierze w części obrębu geodezyjnego Radosz - traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie - obejmują:
 - dotychczas planowane w związku z realizacją programów gminnych - ewentualne wydzielanie (poszerzenie) i przebudowa lub modernizacja, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem poziomym, istniejących dróg gminnych; przebudowę lub rozbudowę sieci wodociągowej, służącej do obsługi terenów przyległych, budowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, służącej do obsługi terenów przyległych;
 - dodatkową sieć wodociągową, służącą do obsługi nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/8, MN/9, MN/11, MN/12, MN/13, MN/14, MN/15, MN/16, MN/17, MN/18, MN/21, MN/22, MN/23, MN/24, MN/25, MN/26, MN/27, MN/28, MN/29 oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MNU/2, MNU/3, MNU/4, MNU/5, MNU/6 - przyległych do projektowanych dróg wewnętrznych KDW/11, KDW/12, KDW/13, KDW/14, KDW/15, KDW/16, KDW/17, KDW/18;
 - dodatkową sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/8, MN/9, MN/11, MN/12, MN/13, MN/14, MN/15, MN/16, MN/17, MN/18, MN/21, MN/22, MN/23, MN/24, MN/25, MN/26, MN/27, MN/28, MN/29 oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MNU/2, MNU/3, MNU/4, MNU/5, MNU/6 - przyległej do projektowanych dróg wewnętrznych.
3. Realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.
4. Realizacja zadań prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.
5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym m. in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
6. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, zapisanych w planie w

miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jezierze w części obrębu geodezyjnego Radusz, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1535.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

7. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii ciepłej lub energii elektrycznej – stanowiące pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – są realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 868 i poz. 1093.) Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlania dróg, których gmina jest zarządcą.
8. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.
9. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXVII/262/2021

Rady Gminy Kołczygłowy

z dnia 24 września 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.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.), dla miejscowego miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jezierze w części obrębu geodezyjnego Radusz dostępne są pod adresem: <https://kolczyglowy2.e-geoportal.pl/#>.