

## W Y P I S

z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego działek ozn. nr ewid. 67/24, części działek nr 67/15, 1013 położonych w **Łubianie**, gmina Kościerzyna, sporządzony na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz.U.z 2015 r. z dnia 10 lutego 2015 r., poz. 199 z późn. zm.),

## u s t a l e n i a

zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łubiana na terenie gminy Kościerzyna /zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kościerzyna dnia 28 kwietnia 2006 roku Nr III/315/06, Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 95 z 11 września 2006 r. poz. 1979/, obszar, na którym położone są w/w działki oznaczono symbolem 6.P,U.

### USTALENIA OGÓLNE:

#### **I. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:**

- 1/ **Strefa funkcyjna** – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
- 2/ **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych
- 3/ **Powierzchnia biologicznie czynna** – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi
- 4/ **Linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca obowiązującą lub nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą wykuszy, balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych, podestów i tp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 0,6m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej. Linia zabudowy nie dotyczy istniejących obiektów i ich nadbudowy.
- 5/ **Powierzchnia zabudowy** – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.
- 6/ **Wysokość zabudowy** – dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona od powierzchni terenu w rejonie wejścia głównego do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów oporowych, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej).
- 7/ **Kondygnacja** – liczba kondygnacji nadziemnych budynku. Kondygnacji zagłębionych poniżej terenu nie wlicza się do kondygnacji nadziemnych.
- 8/ **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w punkcie II.
- 9/ **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie II.
- 10/ **Dachy dwuspadowe lub wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
- 11/ **Wysokość ścianki kolankowej** – wysokość ściany mierzona od poziomego stropu do górnego poziomu murlaty lub spodu krokwi.
- 12/ **Gabaryt zabudowy** – wymiary powierzchni zabudowy, tj, długość i szerokość oraz wymiar wysokości zabudowy.
- 13/ **Rzemiosło** – jest to działalność o charakterze produkcyjno-wytwórczym poza działalnością wymienioną w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz

szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz. 2573) i zatrudniająca do 5 pracowników.

- 14/ **Zapewnienie parkingów** – znaczy to, że w granicach działki lub strefy należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.
- 15/ **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu biegnący równolegle do istniejących lub projektowanych dróg, do istniejących lub projektowanych tras sieci magistralnych lub biegnący wzdłuż linii brzegowych wód otwartych. Pas techniczny może być włączony do istniejącego pasa drogowego. Pas techniczny może być również przeznaczony dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszych, chodników itp.
- 16/ **Przepisy szczególne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw. W przypadku uchylecia lub zmiany przepisu szczegółowego, w planie miejscowym obowiązuje przepis zmieniony lub dotychczasowy, jeżeli został przywołany w ustaleniach szczegółowych planu.

**II.** Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji.

**Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.**

**P,U - Tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług**

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

- lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych)
- składy, magazyny
- lokalizacja zabudowy rzemiosła
- lokalizacja zabudowy usługowej

**b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej
- obiekty służące reklamie
- garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.

**c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- zabudowa mieszkaniowa nie związana z funkcją produkcyjno-usługową
- obiekty o funkcjach wymienionych w ustaleniach szczegółowych

**III.**

- 1/ **Ustalenia planu** (poza dotyczącymi ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 2/ **Obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych** z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 3/ **Przedsięwzięcia inwestycyjne** realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami.
- 4/ **Linie rozgraniczające stref funkcyjnych** mogą ulegać korektom, jeżeli konieczność taka wyniknie z rozwiązań technicznych lub ochrony istniejących walorów, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu. W strefach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) oraz dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) po uzyskaniu zgody osób, których interes prawny może być naruszony.
- 5/ **Dopuszcza się zmianę funkcji stref** przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie i tp.) i włączenie ich do przyległej innej strefy funkcyjnej,

jeżeli na etapie rozwiązań technicznych lokalizacja tych funkcji okazałaby się zbędna ((chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej)).

6/ *Zakres uciążliwości dla środowiska* prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **KARTA TERENU NR 3**

#### **PRZEZNACZENIE TERENU:**

6.P,U - tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.

#### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie: PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY.

#### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**

- Wszelkie ciekły, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
- Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych
- Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy sporządzić raport o oddziaływaniu na środowisko w oparciu o przepisy szczegółowe.
- Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kościerzyna.

#### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

#### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy.

#### **PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**

*Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:*

- Max.5 kondygnacji.
- Max. wysokość zabudowy 18m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

*Powierzchnia zabudowy:* Do 70% powierzchni pokrycia działki.

*Dachy:* Dowolne.

*Kształtowanie formy architektonicznej:* Dopuszcza się stosowanie wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie działki lub działek w

jednej strefie.

**Zabudowa o funkcji towarzyszącej:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie.

**Mała architektura:** Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych

**Linie zabudowy:** nie dotyczy.

**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW:** nie dotyczy.

**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- Dopuszcza się scalanie działek.
- Dopuszcza się podział działek o parametrach wynikających z technologii.
- Dopuszcza się regulację granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:**

- W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną i izolacyjną z zastosowaniem gatunków rodzimych: wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki.
- W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**KOMUNIKACJA:**

- Dojazd z dróg dojazdowych.
- W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:
  - min. 2 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
  - min. 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych.

**INFRASTRUKTURA:**

**Woda:** Z wodociągu wiejskiego.

**Ścieki sanitarne i technologiczne:** Do sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

**Ścieki deszczowe:**

- Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m<sup>2</sup> w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

**Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.

**Energetyka:** Z sieci energetycznej.

**Utylizacja odpadów stałych:** Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA:**

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

**STAWKA PROCENTOWA:** 30%

#### INNE USTALENIA PLANU:

- Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.
- W strefie dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowych.
- W strefie dopuszcza się lokalizację oczyszalni ścieków.
- Dopuszcza się lokalizację funkcji w zakresie obsługi komunikacji samochodowej (parkingi, stacje benzynowe itp.)
- W strefie zabrania się lokalizowania funkcji mieszkaniowej.
- W strefie zabrania się lokalizowania funkcji mieszkaniowej.
- Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.
- Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

#### Załączniki:

- 1.Kopia rysunku planu miejscowego.
- 2.Kopia legendy planu miejscowego.

Z up. Wójta  
Honorata Brzoska  
Inspektor  
d/s planowania przestrzennego

Otrzymują:

- ① Adresat
- 2.a/a

WÓJT GMINY  
KOŚCIERZYNA

ZALĄCZNIK Nr ..... 1 .....

do wypisu Nr WPR.W.6727.14.2016.400

z dnia 26.01.2016r.

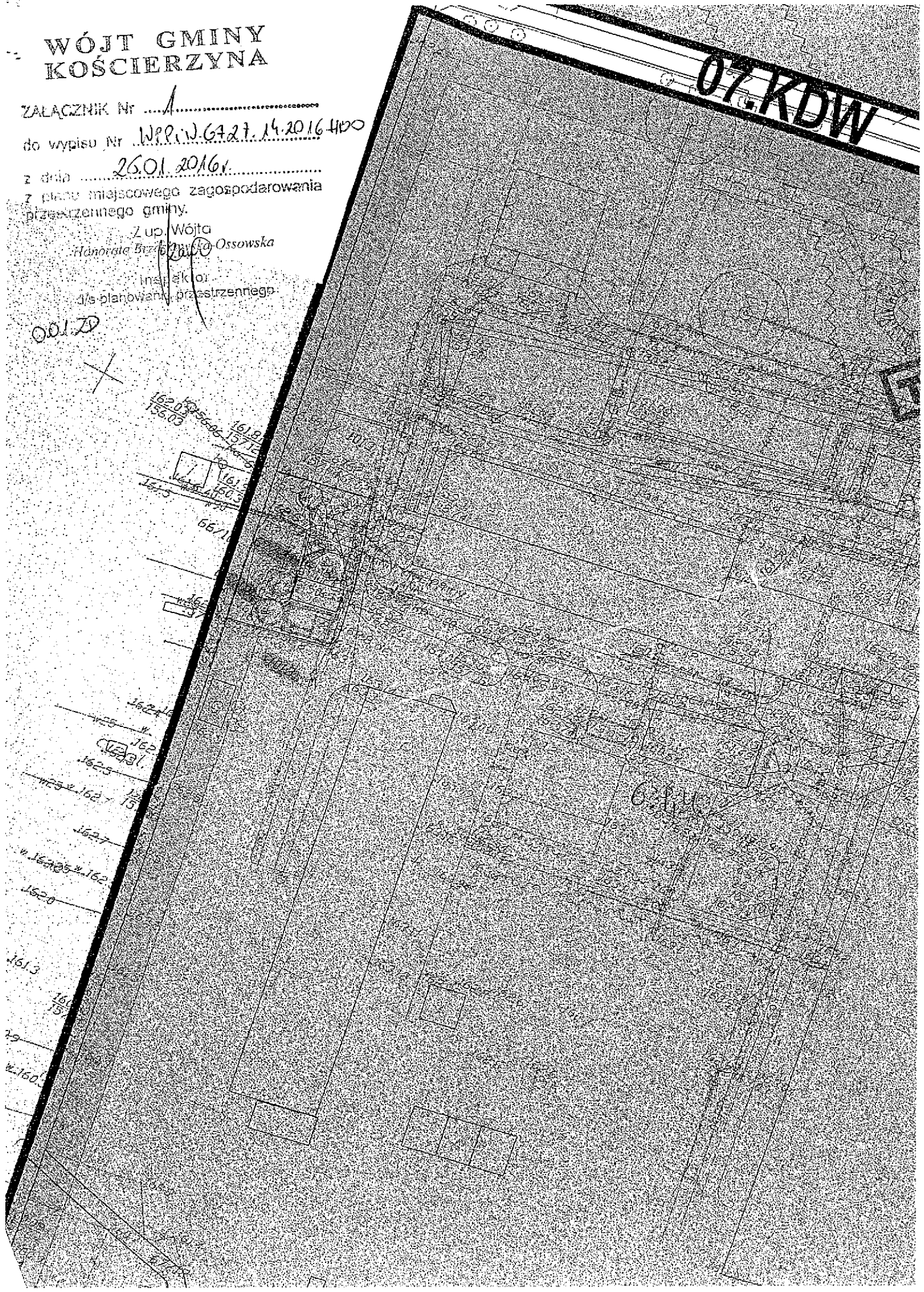
z planu miejscowego zagospodarowania  
przestrzennego gminy.

Z up. Wójta  
Honorata Brzobogę Ossowską

Inspektor  
d/s planowania przestrzennego

001.20

07.KDW



# WÓJT GMINY KOŚCIERZYNA

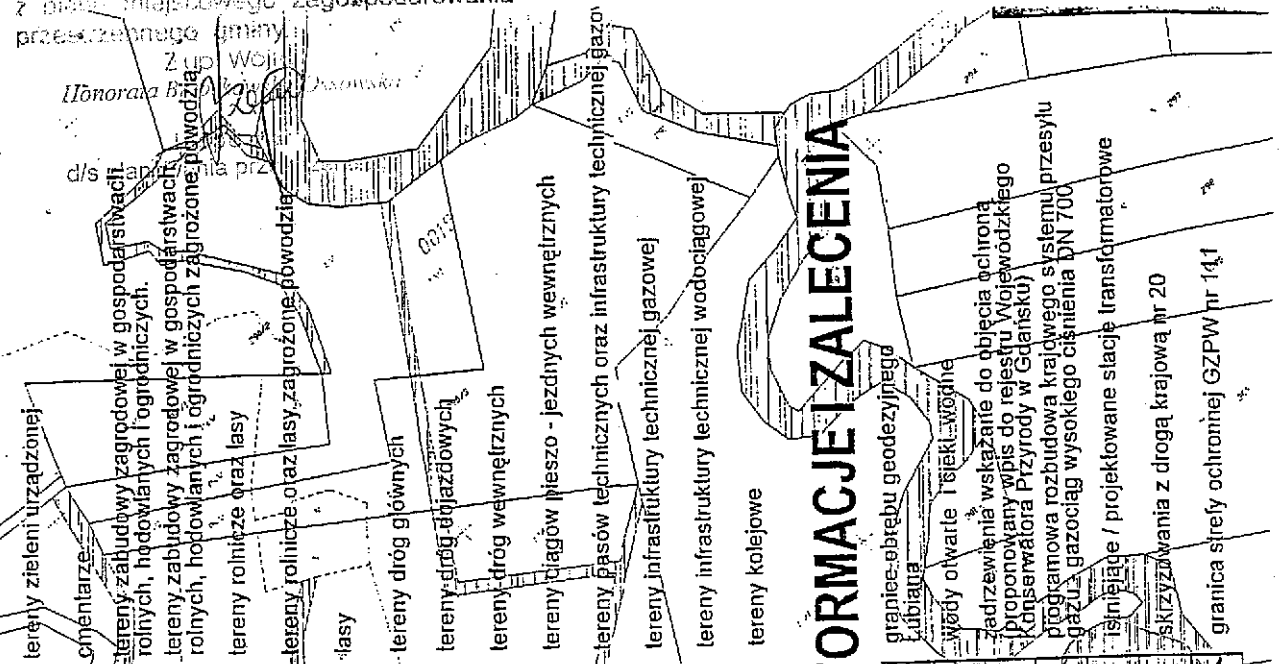
ZALĄCZNIK Nr 2

do wypisu Nr WPR.W.6727.14.2016.HRP

z dnia 25.01.2016.  
z planu miejscowego zagospodarowania  
przebiegu gminy

Honorata B...

d/s...



ZP
ZC
RM
RM,ZZ
RZL
RZL,ZZ
ZL
KG
KD
KDW
KXPW
PT,C
C
W
KK

## II INFORMACJE I ZALECENIA

granicę obszaru geodezyjnego
granicę otwartej sieci wodnej
zadziwienia wskazuje do objęcia ochroną proponowany wpis do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Gdańsku
programowa rozbudowa krajowego systemu przesyłu gazu, gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700
istniejące / projektowane stacje transformatorowe
skrzyżowania z drogą krajową nr 20
granica strefy ochronnej GZPW nr 141

# Legenda I USTALENIA PLANU

### 1. Ustalenia ogólne

granicę opracowania
linię rozgraniczającą tereny o różnym sposobie zagospodarowania
linię przekraczającą linie zabudowy
granicę I-puskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
granicę połiny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego
porozumienia wpisane do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Gdańsku
strefa ochronna 100m wokół jezior - zakaz zabudowy
strefa ochronna nadwierzchnich sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (8m od linii energetycznej)
układy przestrzenne, zespoły lub pojedyncze obiekty do zaciśnięcia ze względu na ich wartość historyczną, kompozycyjną i kulturową
strefy ochrony archeologicznej

### 2. Ustalenia funkcji terenów

MN
MN,U
MN,MW,U
MN,ZZ
U
UO,US
OS
PU
ZR,U
ZR
PG
ZD

