

UCHWAŁA Nr XX XVIII / 489 / 2006
RADY MIEJSKIEJ w Kartuzach
z dnia 5.07.2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Mezowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r nr 45, poz. 319), uchwały Rady Miejskiej w Kartuzach Nr XVIII/248 / 04 z dnia 21 kwietnia 2004 r., Rada Miejska w Kartuzach na wniosek Burmistrza Gminy Kartuzy uchwała, co następuje:

Dział I
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1
Zakres obowiązywania i zawartość planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Mezowo rejon ulic Kiełpińskiej, Bocznej, Jeziornej.

§ 2.

1. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego:
 - 1) ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunku planu składającego się z 1 arkusza sporządzonego na mapie w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią,
 - 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
 - 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały
 - 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3.

1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XVIII/248 /04 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak na załączniku nr 1 niniejszej uchwały.
2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
 - a) linie zabudowy,
 - b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
 - c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
 - d) określenie geometrii dachu,
 - e) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych,
 - 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określonych poprzez:
 - a) szerokości frontów działek,
 - b) powierzchni działek,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;
 - 8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
3. W planie nie wyznaczono:
 - 1) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ;
 - 2) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń.
4. Wyznacza się tereny zagrożone usuwaniem się mas ziemi w pasie skarpy nadbrzeżnej jeziora i na stokach obniżeń terenu.
5. Przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, na obszarze planu obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża i ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 4.

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone linią ciągłą na rysunku planu;
- 2) granice opracowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i liczbą;
- 4) linie zabudowy.

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz z załącznikami, stanowiącymi integralne części planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kartuzach w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 1 arkusza, wykonaną na mapie w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędym, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub wbudowane służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, hurtowego, obsługi turystyki, hotelarstwa, gastronomii, rzemiosła;
- 8) **usługach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności w tym administracji, zdrowia, oświaty; które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 9) **obiektach służących działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności - z wyłączeniem usług publicznych;
- 10) **terenie** - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i liczbami);
- 11) **działce budowlanej** - rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 13) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu

- zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 14) **intensywność zabudowy**- należy przez to rozumieć iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej, liczonych w m²;
 - 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zielen projektowaną na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
 - 16) **ładzie przestrzennym**- rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni , które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
 - 17) **interesie publicznym** – rozumie się przez to uogólniony cel dążeń i działań , uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
 - 18) **obszarze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
 - 19) **dobrach kultury współczesnej**- należy przez to rozumieć nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe ,będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń ,jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;
 - 20) **powierzchni sprzedaży** –należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową , przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów;
 - 21) **inwestycji celu publicznego**- należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizacje celów ,o których mowa w art.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 22) **ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi 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.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem.

§ 6.

Ustala się wiodące funkcje na obszarze objętym planem:

- 1) produkcji rolnej;
- 2) mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi;
- 3) usługi komercyjne;
- 4) komunikacji;

§ 7.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi– oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU** i liczbą;
- 2) zabudowy zagrodowej-oznaczone na rysunku planu symbolem **RMN**;
- 3) zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** i liczbą;
- 4) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

- 5) wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych-oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) dróg publicznych – oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD(D,L)**;
- 7) dróg wewnętrznych – oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 8) ciągów pieszo-jezdnych- oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX**.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 8.

Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie:

- 1) strefy ekspozycji widoków, dominant urbanistycznych i kompozycji przestrzennych;
- 2) tereny zieleni leśnej;
- 3) tereny gruntów rolnych;
- 4) ciek i wód powierzchniowych i rowy melioracyjne;
- 5) charakterystyczna dla regionu Kaszub zabudowa osadnicza ;
- 6) pas skarpy nad brzegiem jeziora.

§ 9.

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:

- 1) zabudowa wyznaczonych terenów;
- 2) sieci dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych ;
- 3) układy małej architektury;
- 4) zabudowa rekreacji i wypoczynku nad brzegiem jeziora;
- 5) miejsca instalacji nośników reklamowych;
- 6) zespoły zieleni wysokiej i wielowarstwowej w otoczeniu zabudowy;
- 7) tereny parkingów;
- 8) zagospodarowanie stoków jako terenu biologicznie czynnego i ochrona przed usuwaniem się mas ziemnych;
- 9) oświetlenie miejsc publicznych;
- 10) sieci infrastruktury technicznej;
- 11) przestrzenie publiczne i miejsca wypoczynku;

2. Określenie ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu terenów:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m.kw.;
- 2) w obrębie siedlisk rolniczych dopuszcza się lokalizacje budynków inwentarskich o wielkości obsady zwierząt do 40 DJP;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej zwartej i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację nowych budynków inwentarskich o wielkości obsady do 10 DJP.
- 4) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 5) zakaz budowy obiektów i zakładów o szkodliwym wpływie na środowisko i stwarzających zagrożenie poważnej awarii;
- 6) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących (na poziomie terenu) wież telefonii komórkowej.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 10.

- 1) Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu stref wysokiej ochrony ujęcia wód powierzchniowych „Straszyn” na rzece Raduni i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr.111 „Subniecka Gdańska”.
- 2) Obowiązują zasady ochrony ujęć wody i wód powierzchniowych ustalone przepisami szczególnymi.
- 3) Obszar objęty planem jest w całości położony na obszarze Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 4) Na terenie Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy, ograniczenia i obowiązki określone w Rozporządzeniu Wojewody Gdańskiego nr.5/05 z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim oraz ustaleń dotyczących czynnej ochrony ekosystemów.
- 5) Na terenach objętych planem zabrania się :

- 1) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 2) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 4) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 5) lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych;
- 6) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 7) wydobywania do celów gospodarczych skał, torfu, skamieniałości, minerałów, bursztynu, kopalnych szczątków roślin, zwierząt;
- 8) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką, łowiecką;
- 9) lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej, zakaz nie dotyczy wyznaczonych terenów dostępu do wód publicznych, siedlisk rolniczych w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegu, uzupełniania zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

§ 11.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień;
- 2) zachowanie, konserwację i kształtowanie szpalerów drzew i zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż dróg;
- 3) zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej skarpy nad jeziorem roślinnością zapewniającą stabilizację stoku;
- 4) zachowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego natężenia hałasu w środowisku, na poziomie zgodnym z przepisami szczegółowymi;
- 5) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 6) ochronę istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 7) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
- 8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) wzmocnienie obudowy biologicznej cieków;
- 10) wprowadzenie biogrów zieleni ekologiczno-krajobrazowej na terenach zainwestowanych i planowanego zainwestowania;
- 11) wprowadzenie w otoczenie zabudowy projektowanej zieleni wielowarstwowej w formie grup drzew i krzewów;
- 12) zachowanie zieleni naturalnej w pasie przybrzeżnym jeziora;
- 13) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 14) zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
- 15) nakaz przycinania lub usuwania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi.
- 16) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
- 17) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 18) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;

- 19) zakaz budowy obiektów i zakładów o szkodliwym wpływie na środowisko i stwarzających zagrożenie poważnej awarii;
- 20) ochronę wód powierzchniowych i gleby przed zanieczyszczeniem;
- 21) w zabudowie zagrodowej obowiązuje stosowanie szczelnych płyt na obornik i szczelnego zbiornika na gnojowicę;

§ 12.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę zespołów zieleni;
- 2) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach nowoprojektowanych;
- 3) wyłączenie z zabudowy pasa przybrzeżnego jeziora;
- 4) zachowanie tradycyjnych form zabudowy regionu i zagospodarowania działek;
- 5) wprowadzenie zieleni w otoczeniu nowej zabudowy;

Rozdział 5

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

§ 13.

1. Nową zabudowę należy projektować w nawiązaniu do tradycyjnej i historycznej zabudowy Kaszub Środkowych.
2. Należy stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki tradycyjne, drewno, dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny.

Rozdział 6

Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 14.

Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych :

- 1) dopuszcza się instalację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 3) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy oraz ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
- 4) po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem działki oraz odpowiednim zabezpieczeniu tych urządzeń;
- 6) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na terenach publicznych i prywatnych, ogrodzeniach oraz na elewacjach budynków.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.

1. Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:

- 1) drogi:
 - a) drogi lokalne;
 - b) drogi dojazdowe;
 - c) drogi wewnętrzne;
- 2) projektowane trasy rowerowe i ciągi piesze;

§ 16.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

0. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilościach:

- 1) dla usług, biur i handlu – 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
 - 2) dla gastronomii – 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkańca;
 - 4) dla zabudowy pensjonatowej i hoteli – 20 miejsc na 100 łózek,
 - 5) dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe na pokój gościnny,
 - 6) dla zakładów usługowych i produkcyjnych – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
1. Minimalna szerokości ścieżek rowerowych wynosi 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej;
 2. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi ;
 3. Utrzymuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych ;
 4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg;
 5. Przy budowie, modernizacji, rozbudowie dróg należy uwzględnić ulokowanie w pasie drogowym linii energetycznych, oświetlenia ulicznego, sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi;
 6. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami szczególnymi;

§ 17.

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek uzgadniania z Szefostwem Infrastruktury WŁOP lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt., rurociągów gazowych powyżej DN-500, masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) budowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci publicznej ;
3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, lokalnych oczyszczalni przydomowych i grupowych;
 - 3) obowiązuje opróżnianie zbiorników i wywóz nieczystości przez specjalistyczną jednostkę na wyznaczone miejsce;
 - 4) dopuszcza się budowę nowych pompowni kanalizacyjnych i sieci kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem;
 - 5) po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek przyłączenia budynków i obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 6) zakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) ścieki opadowe z dachów budynków jednorodzinnych, gospodarczych i zagrodowych odprowadzać na teren posesji lub wykorzystać do pielęgnacji zieleni;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych na terenie nieruchomości;
 - 3) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
 - 4) budowę nowej sieci kanalizacji deszczowej.
5. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
 - 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
 - 3) usuwanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
 - 1) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii w tym gaz, energię elektryczną, drewno, węgiel, olej opałowy, energię geotermalną, energię słoneczną;

- 2) jako uzupełniające źródło ciepła ustala się system centralnego ogrzewania zasilany z kotłowni lokalnych;
 - 3) budowę komunalnej sieci ciepłowniczej doziemnej magistralnej, rozdzielczej, przyłączy do budynków, modernizację i rozbudowę ciągów istniejących.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się :
- 1) zasilenie z sieci gazowej odbiorników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi ustalonymi z zarządcą sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię cieplną;
 - 3) dopuszcza się budowę sieci gazowych magistralnych , rozdzielczych ,przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, innych obiektów towarzyszących i urządzeń na obszarze objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :
- 1) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych, średniego napięcia SN 15kV i niskich napięć nN 0,4 kV;
 - 2) zachowanie istniejących stacji rozdzielczych i transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych;
 - 3) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych;
 - 4) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych oraz stacji wewnętrznych;
 - 5) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 6) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - 7) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach;
 - 8) podłączenie obiektów i budynków do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora energetycznego będzie się odbywać zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 9) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
 - 10) zapewnienie prowadzenia eksploatacji istniejących linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem do istniejących obiektów.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) dopuszcza się budowę doziemnej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne;
 - 3) lokalizację nowych obiektów i urządzeń na terenach objętych planem w tym kablowych sieci telekomunikacyjnych, kanalizacji telekomunikacyjnej z wyposażeniem typu szafy kablowe, studnie, słupki kablowe, skrzynki wewnętrzne i zewnętrzne;
 - 4) dopuszcza się budowę i instalacje radiowych systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Dział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 18.

Karta terenu nr. MNUI

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej, z funkcją usług medycznych komercyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem **MNUI**.
 - 2) ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, niewielkich budynków wielorodzinnych lub ich zespół, wraz z budynkami garażowymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami oraz małą architekturą;

- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków zamieszkania zbiorowego, usług ochrony zdrowia, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, usługową, i infrastruktury technicznej sieci uzbrojenia terenu;
 - 4) funkcję usługową można realizować w lokalach wbudowanych w zabudowę mieszkaniową lub w samodzielnych obiektach budowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania i funkcji pomieszczeń i budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
 - 2) realizacja projektowanej zabudowy może nastąpić po wytyczeniu i ustaleniu stanu prawnego projektowanej drogi publicznej KDD obsługującej teren.
 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 3) wskazane jest dokonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej i wielowarstwowej na terenie działki.
 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się utrzymanie form architektonicznych projektowanej zabudowy charakterystycznych dla regionu Kaszub Środkowych;
 - 2) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, tynki, drewno, materiały ceramiczne pokryć dachowych)
 5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam na terenie działki, elewacjach budynków i na ogrodzeniu;
 - 2) ustala się nakaz starannej realizacji ogrodzenia terenu od strony przestrzeni publicznych
 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 60 %;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimum 30 %;
 - 4) geometria dachu budynków- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 43 stopni;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy- do 12m, 3 kondygnacje, z poddaszem użytkowym;
 - 6) pokrycie dachów- dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
 - 7) dopuszcza się stosowanie wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych, lukarn;
 - 8) maksymalna szerokość budynków musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodnie z przepisami szczególnymi;
 7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się dokonanie scaleń nieruchomości;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielonej działki – 1200 m kw;
 - 4) wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60-90 stopni, spełniać wymogi przepisów szczególnych.
 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących wież telefonii komórkowej;
 - 3) zakaz budowy obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
 - 4) zakaz budowy obiektów o szkodliwym wpływie na środowisko;
 - 5) zakaz budowy obiektów i stwarzających zagrożenie poważnej awarii;
 - 6) przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża, ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.

9. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci ;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 3) odprowadzenie ścieków- docelowo do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej do szczelnego zbiornika na nieczystości, wywóz nieczystości przez specjalistyczną jednostkę zgodnie z przepisami szczególnymi, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek przyłączenia obiektów do sieci i zakaz eksploatacji zbiorników na nieczystości;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych-na terenie działki;
 - 5) ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
 - 6) zaopatrzenie w energię ciepłą- dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii lub przyłączy do sieci ciepłowniczej komunalnej;
 - 7) miejsca parkingowe- lokalizacja miejsc parkingowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej o powierzchni do 200 mkw, dla usług, biur i handlu 3 miejsca parkingowe na 100 mkw. powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 4 stanowiska na jeden obiekt usługowy, dla zabudowy pensjonatowej– 20 miejsc na 100 łózek;
 - 8) obsługa komunikacyjna terenu – od strony drogi KDW, drogi KDD zgodnie z rysunkiem planu.
10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 30 %.

§ 19.

Karta terenu nr. MNU2,3

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej o niskiej intensywności z funkcją usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU2,3**.
 - 2) ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych lub ich zespół, wraz z budynkami garażowymi, zabudową zagrodową, infrastrukturą techniczną, małą architekturą;
 - 3) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, usługową, rolniczą, komunalną i infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
 - 4) funkcję usługową można realizować w lokalach wbudowanych w zabudowę mieszkaniową lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
 - 5) w pasie sąsiadującym z drogą KDD i KDW dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej magistralnych i rozdzielczych i przepompowni ścieków obsługujących teren objęty planem;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zabudowa może podlegać rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych;
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 3) ustala się zakaz budowy obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, stwarzających zagrożenie poważnej awarii i szkodliwym wpływem na środowisko.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się utrzymanie form architektonicznych projektowanej zabudowy charakterystycznych dla regionu Kaszub Środkowych.
5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam na terenie działki i na ogrodzeniu;
- 2) ustala się nakaz starannej realizacji ogrodzenia terenu od strony przestrzeni publicznych;
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30 m. od ściany lasu;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 30 %;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimum 60 %;
 - 5) geometria dachu budynków- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45 stopni;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu -do 9m, 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
 - 7) pokrycie dachów- dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
- 8) dopuszcza się stosowanie wykuszy, dachów naczółkowych, lukarn;
 - 9) maksymalna szerokość budynków musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi;
7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 30.0 m;
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielonych działek-1200 m kw;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie na terenie działek dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m;
 - 5) wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60-90 stopni, spełniać wymogi przepisów szczególnych.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących wież telefonii komórkowej;
 - 3) przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża, ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.
9. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę –z sieci wodociągowej publicznej , zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 3) odprowadzenie ścieków- docelowo do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci , do czasu budowy kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników na nieczystości, wywóz nieczystości przez specjalistyczną firmę na wyznaczone miejsce zrzutu ;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych- na terenie działki;
 - 4) zaopatrzenie w energię cieplną- dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia, niskoemisyjnych źródłach energii lub przyłącze do sieci ciepłowniczej komunalnej;
 - 5) miejsca parkingowe- lokalizacja miejsc parkingowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe i zgodnie z zapisami par.16 ust.1;
 - 6) obsługa komunikacyjna terenu –od strony drogi KDD, drogi KDD ,KDW zgodnie z rysunkiem planu.
10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 30 %.

§ 20.

Karta terenu nr. MNU4

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU4**.
 - 2) ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub ich zespół, wraz z budynkami garażowymi, urządzeniami budowlanymi, małą architekturą;

- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, usługową, rolniczą, komunalną, infrastruktury technicznej sieci uzbrojenia terenu;
- 4) funkcję usługową można realizować w lokalach wbudowanych w zabudowę mieszkaniową lub w samodzielnych obiektach budowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie funkcji sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych;
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 3) ustala się zakaz budowy obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, stwarzających zagrożenie poważnej awarii i szkodliwym wpływem na środowisko.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się utrzymanie form architektonicznych projektowanej zabudowy charakterystycznych dla regionu Kaszub Środkowych.
5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam na terenie działki i na ogrodzeniu;
 - 2) ustala się nakaz starannej realizacji ogrodzenia terenu od strony przestrzeni publicznych;
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 40 %;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimum 40 %;
 - 4) geometria dachu budynków- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45 stopni;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy -do 9m, 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
 - 6) pokrycie dachów- dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
 - 7) maksymalna szerokość budynków musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi;
7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scąlenia i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scąleń nieruchomości;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m;
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielonych działek- 1200 m kw;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie na terenie działek dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m;
 - 5) wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60-90 stopni, spełniać wymogi przepisów szczególnych.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących wież telefonii komórkowej;
 - 3) przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża, ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.
9. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- zgodnie z warunkami zarządcy sieci;

- 3) odprowadzenie ścieków-docelowo do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników na nieczystości, wywóz nieczystości przez specjalistyczną firmę na wyznaczone miejsce zrzutu ;
- 4) odprowadzanie wód opadowych-na terenie działki:
 - 5) ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
 - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą- dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia, niskoemisyjnych źródłach energii lub przyłączy do sieci ciepłowniczej komunalnej;
 - 8) miejsca parkingowe-lokalizacja miejsc parkingowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe i zgodnie z zapisami par.16 ust.1;
 - 9) obsługa komunikacyjna terenu –od strony drogi KDD,KDW zgodnie z rysunkiem planu.
10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu-nie dokonano ustaleń.
11. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej-nie dokonano ustaleń.
12. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 30 %.

§ 21.

Karta terenu nr. MNU5,6

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU5,6**.
 - 2) ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub ich zespół, wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, małą architekturą;
 - 3) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, wielorodzinnych o niskiej intensywności, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, usługową, rolniczą, komunalną, sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
 - 4) funkcję usługową można realizować w lokalach wbudowanych w zabudowę mieszkaniową lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie funkcji i sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
 - 2) na terenach MNU5 nie dopuszcza się usytuowania budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) wskazane jest dokonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic działki i wielowarstwowej na terenie działki.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 3) ustala się zakaz budowy obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, stwarzających zagrożenie poważnej awarii i szkodliwym wpływem na środowisko.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się utrzymanie form architektonicznych projektowanej zabudowy charakterystycznych dla regionu Kaszub Środkowych.
5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam na terenie działki i na ogrodzeniu;
 - 2) ustala się nakaz starannej realizacji ogrodzenia terenu od strony przestrzeni publicznych;

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 40 %;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimum 40 %;
 - 4) geometria dachu budynków- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45 stopni;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy -do 10 m, 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
 - 6) pokrycie dachów- dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
 - 7) maksymalne gabaryty budynków muszą zapewnić odległości od granic działki zgodne z przepisami szczególnymi;
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów szczególnych , w tym terenów górniczych ,narażonych na niebezpieczeństwo powodzi , zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych – nie dokonano ustaleń.
8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) na terenie MNU5 dopuszcza się dokonanie podziału działki budowlanej nr. 23/3 o powierzchni mniejszej niż 2000 mkw. na dwie działki budowlane, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) dopuszcza się dokonanie scaleń nieruchomości;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej- 20,0 m;
 - 4) minimalna powierzchnia wydzielonych działek -1200 m kw;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie na terenie działek dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m;
 - 6) wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60-90 stopni, spełniać wymogi przepisów szczególnych.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących wież telefonii komórkowej;
 - 3) przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża, ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.
10. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę –z sieci wodociągowej publicznej , zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 3) odprowadzenie ścieków- docelowo do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników na nieczystości, wywóz nieczystości przez specjalistyczną firmę na wyznaczone miejsce zrzutu, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek przyłączenia obiektów do sieci i zakaz eksploatacji zbiorników na nieczystości;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych- na terenie działki;
 - 5) ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
 - 6) zaopatrzenie w energię ciepłą- dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia, niskoemisyjnych źródłach energii lub przyłączy do sieci ciepłowniczej komunalnej;
 - 7) miejsca parkingowe- lokalizacja miejsc parkingowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca postojowe i zgodnie z zapisami par.16 ust.1;
 - 8) obsługa komunikacyjna terenu –od strony drogi KDD, drogi KDL ,KDW zgodnie z rysunkiem planu.
11. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 30 %.

§ 22.**Karta terenu nr. MNU7,8,9****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU7,8,9**
- 2) ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub ich zespół, wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, urządzeniami technicznymi, małą architekturą;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, wielorodzinnych o niskiej intensywności, budynków zamieszkania zbiorowego, zabudowy zagrodowej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, usługową, rolniczą, infrastrukturą technicznej sieci uzbrojenia terenu;
- 4) funkcję usługową można realizować w lokalach wbudowanych w zabudowę mieszkaniową lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
- 5) w pasie sąsiadującym z drogami KDD,KDL,KDW ciągiem KDX ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej magistralnych i rozdzielczych i przepompowni ścieków obsługujących teren objęty planem;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, zmianom funkcji, sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych;
- 3) wskazane jest dokonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic działki i wielowarstwowej na terenie działki;
- 4) ustala się ochronę stoków i zboczy wzniesień przed usuwaniem mas ziemi.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 3) ustala się zakaz budowy obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, stwarzających zagrożenie poważnej awarii i szkodliwym wpływie na środowisko;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów naruszających strukturę stoków i stanowiących zagrożenie usuwania się mas ziemnych i wodno-błotnych;
- 5) dopuszcza się nasadzenia zieleni wzmacniającej stoki i chroniącej przed usuwaniem się mas ziemnych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się utrzymanie form architektonicznych projektowanej zabudowy charakterystycznych dla regionu Kaszub Środkowych.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizacje nośników reklam na terenie działki, elewacjach budynków i na ogrodzeniu;

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

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30 m. od ściany lasu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 30 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 60 %;
- 5) geometria dachu budynków-dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45 stopni;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu -do 10m, 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 7) pokrycie dachów-dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
- 8) dopuszcza się stosowanie wykuszy, dachów naczółkowych, lukarn;

- 9) maksymalna szerokość budynków musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi;
7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielonych działek-1200 m kw;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie na terenie działek dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m;
 - 5) wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60-90 stopni, spełniać wymogi przepisów szczególnych.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących wież telefonii komórkowej;
 - 3) przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża, ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych które stanowić będą wytyczne do posadwienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.
9. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę –z sieci wodociągowej publicznej , zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 3) odprowadzenie ścieków-docelowo do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników na nieczystości, wywóz nieczystości przez specjalistyczną firmę na wyznaczone miejsce zrzutu ;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych-na terenie działki;
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą- dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia, niskoemisyjnych źródłach energii lub przyłącze do sieci ciepłowniczej komunalnej;
 - 6) miejsca parkingowe-lokalizacja miejsc parkingowych na terenie działki zgodnie z zapisami par.16 ust.1;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu –od strony drogi KDL, drogi KDD,KDW zgodnie z rysunkiem planu.
10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 30 %.

§ 23

Karta terenu nr. MNU10,11

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU10,11**
 - 2) ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkaniowych lub ich zespół, wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, urządzeniami technicznymi, małą architekturą;
 - 3) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, zamieszkania zbiorowego, zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, usługową, rolniczą , komunalną i infrastruktury technicznej sieci uzbrojenia terenu;
 - 4) funkcję usługową można realizować w lokalach wbudowanych w zabudowę mieszkaniową lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
 - 5) w pasie sąsiadującym z drogami KDW,KDD i KDL dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej magistralnych i rozdzielczych i przepompowni ścieków obsługujących teren objęty planem.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie funkcji, sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 3) ustala się zakaz budowy obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, stwarzających zagrożenie poważnej awarii i szkodliwym wpływem na środowisko.
 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się utrzymanie form architektonicznych projektowanej zabudowy charakterystycznych dla regionu Kaszub Środkowych.
 5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się lokalizacje nośników reklam na terenie działki, elewacjach budynków i na ogrodzeniu;
- § 24.2) ustala się nakaz starannej realizacji ogrodzenia terenu od strony przestrzeni publicznych.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m. od ściany lasu, 50m od linii brzegowej jeziora;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 30 %;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimum 60 %;
 - 5) geometria dachu budynków- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45 stopni;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu -do 9m, 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
 - 7) pokrycie dachów- dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
 - 8) dopuszcza się stosowanie wykuszy, dachów naczółkowych, lukarn;
 - 9) maksymalna szerokość budynków musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi;
 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych – nie dokonano ustaleń.
 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielonych działek-1200 m kw;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie na terenie działek dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m;
 - 5) wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60-90 stopni, spełniać wymogi przepisów szczególnych.
 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących wież telefonii komórkowej;
 - 3) przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża, ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.
 14. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę –z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 3) odprowadzenie ścieków- docelowo do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników na nieczystości, wywóz nieczystości przez specjalistyczną firmę na wyznaczone miejsce zrzutu;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych- na terenie działki;

- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą- dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia , niskoemisyjnych źródłach energii lub przyłącze do sieci ciepłowniczej komunalnej;
 - 6) miejsca parkingowe-lokalizacja miejsc parkingowych na terenie działki w ilości zgodnie z zapisami par.16 ust.1;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu –od strony drogi KDL, drogi KDD ,KDW zgodnie z rysunkiem planu.
15. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 30 %.

§ 24

Karta terenu nr. RM

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **RM**.
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację zabudowy zagrodowej z budynkami mieszkalnymi, inwentarskimi, garażowymi, składowymi i gospodarczymi wraz z budowlami rolniczymi, podjazdami, parkingami, małą architekturą i infrastrukturą techniczną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - pensjonatowych, agroturystycznych, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością handlową, gastronomiczną, usługową i komunalną.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 16 ust.1 dla wszystkich nowowznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
6. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
7. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:
 - 1) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy,
 - 2) linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
 - 5) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 - 45 stopni;
 - 6) w obrębie siedlisk rolniczych dopuszcza się lokalizacje budynków inwentarskich o wielkości obsady zwierząt do 40 DJP;
 - 7) na terenach zabudowy zagrodowej zwartej i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację nowych budynków inwentarskich o wielkości obsady do 10 DJP.
8. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:
 - a) w zabudowie wolnostojącej - 20,0 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 15,0 m;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy pokazano na rysunku planu;
 - 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 6,0 m;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 50 %;
 - 7) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi;
 - 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 9 m,2 kondygnacje nadziemne;
 - 9) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni , dopuszcza się budowę wykuszy , dachów mansardowych ,naczółkowych.

9. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - 1) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60-90 stopni,
 - c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
 - 3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
 - a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0 m,
 - b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0 m.
10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 3) nakaz stosowania szczelnych płyt na obornik i szczelnych zbiorników na gnojowicę;
11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, tynki, drewno, materiały ceramiczne pokryć dachowych).
12. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii lub przyłączy do sieci ciepłowniczej komunalnej;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu – od strony drogi KDD lub drogi KDW i ciągów pieszo-jezdnymi zgodnie z rysunkiem planu.
13. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 10 %.

§ 25

Karta terenu nr. R

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolem R.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób użytkowania.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów o których mowa w ust. 1. ustala się:
 - 1) inwestycje oraz urządzenia związane bezpośrednio z produkcją rolną oraz jej obsługą i przetwórstwem produktów rolnych;
 - 2) zabudowę zagrodową na terenie będącym własnością inwestora;
 - 3) lokalizację obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych;
 - 4) dokonywanie zalesień i zadrzewień terenu zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Warunkiem zlokalizowania inwestycji o których jest mowa w ust. 3. pkt 1 i 2 jest:
 - 1) zapewnienie możliwości dostępu do drogi publicznej;
 - 2) zapewnienie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej;
 - 3) rozwiązanie przez inwestora gospodarki wodno – ściekowej.
5. Dostęp do pól z dróg istniejących.
6. Nowe wjazdy na tereny rolne wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi oraz wykonania 20 m. odcinka utwardzonego zjazdu z pola.
7. Dopuszcza się podział terenu na działki siedliskowe zgodnie z przepisami szczególnymi pod warunkiem zapewnienia dostępu do wydzielonej działki drogą o szerokości min. 6.0 m połączonej z drogą publiczną.

8. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i gospodarczą niezbędną do obsługi terenów rolnych pod warunkiem, że jej realizacja nie wymagać będzie doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej ani dróg budowanych z środków budżetu gminy.
9. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 2) zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
 - 3) zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
 - 4) nakaz przycinania lub usuwania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi.
 - 5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;.
10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – stawka 5 %.

§ 26

Karta terenu nr. WS

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem **WS**.
2. Tereny o których mowa w ust. 1 obejmują jeziora, strumienie oraz rowy melioracyjne.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) utrzymanie w sprawności technicznej rowów melioracyjnych.
 - 2) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
 - 3) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 5 m od brzegów jeziora;
 - 4) ochronę istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
 - 5) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
 - 6) wzmocnienie obudowy biologicznej cieków;
 - 7) zachowanie zieleni naturalnej w pasie przybrzeżnym jeziora;
 - 8) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień z właścicielem lub zarządcą terenu.
4. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – stawka 5 %.

§ 27

Karta terenu nr. KDL

1. Ustala się tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku symbolem **KDL**.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 3) dopuszcza się instalację nośników reklam na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - 4) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych;
 - 5) dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy i zgodnie z wymogami przepisów szczególnych;
 - 6) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych, min. 15,0 m;
 - 7) lokalizacje w pasie drogowym chodników dla pieszych oraz min. jednostronną ścieżkę rowerową;
 - 8) oświetlenie światłem elektrycznym.
3. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – stawka 5 % dla terenów komunalnych, 30 % dla gruntów prywatnych.

§ 28

Karta terenu nr. KDD

- 2) Ustala się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolem **KDD**.
- 3) W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu;
 - 3) dopuszcza się instalację nośników reklam na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - 4) dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy i ustalonej w planie linii zabudowy;
 - 5) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych, min. 10,0 m;
 - 6) lokalizację w pasie drogowym chodników dla pieszych oraz min. jednostronną ścieżkę rowerową;
 - 7) oświetlenie światłem elektrycznym.
- 4) Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – stawka 5 % dla terenów komunalnych, 30 % dla gruntów prywatnych.

§ 29

Karta terenu nr. KDW

- 5) Ustala się tereny dróg wewnętrznych ogólnodostępnych, oznaczone na rysunku symbolem **KDW**.
- 6) W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń sieci uzbrojenia terenu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji przepompowni ścieków w projektowanych zatokach kończących ciągi dróg;
 - 4) dopuszcza się instalację nośników reklam na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - 5) dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy i ustalonej w planie linii zabudowy;
 - 6) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych, min. 6,0 m;
 - 7) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem;
 - 8) lokalizację w pasie drogowym chodników dla pieszych oraz min. jednostronną ścieżkę rowerową;
 - 9) oświetlenie światłem elektrycznym.
- 7) Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – stawka 5 % dla gruntów komunalnych, 30 % dla gruntów prywatnych.

§ 30

Karta terenu nr. KDX

- 8) Ustala się tereny ciągów pieszo jezdnych ogólnodostępnych, oznaczone na rysunku symbolem **KDX**.
- 9) W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 3) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych;
 - 4) dopuszcza się instalację nośników reklam na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - 5) dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej i wyznaczonej w planie linii zabudowy;

- 6) szerokość dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem i warunków terenu;
 - 7) oświetlenie światłem elektrycznym.
3. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – stawka 5 % dla terenów komunalnych, 30 % dla gruntów prywatnych.

§ 31

Karta terenu nr. ZP1,ZP2

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem **ZP1,ZP2**.
2. Dla terenów **ZP2,ZP1** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Dopuszcza się wytyczenie i utrzymanie ciągów spacerowych i jezdnych oraz projektowanych dróg wewnętrznych.
4. Dla terenu ZP2 dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych ;
5. Ustala się ochronę skarp z obowiązkiem nasadzeń zieleni wzmacniającej skarpy.
6. Dopuszcza się lokalizację słupów z latarniami i sieci oświetlenia terenu.
7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym – stawka 5 %.

Dział III

Ustalenia końcowe

§ 32

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 5% dla terenów stanowiących mienie komunalne;
- 2) 5% dla terenów R, ZP;
- 3) 10 % dla terenów RM;
- 4) 30 % dla terenów dróg publicznych ,wewnętrznych i ciągów pieszych na gruntach prywatnych;
- 5) 30 % dla pozostałych.

§ 33

Tracą moc Uchwały Rady Miejskiej w Kartuzach oznaczone numerami:

- 1) XVIII/247/00 z wyłączeniem terenu działki nr. 31;
- 2) XI/144/99;
- 3) XXV/379/00

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kartuzy

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kartuzach

PRZEWODNICZĄCY RADY

Wacław Czarniecki
Wacław Czarniecki

RP/0530/100/06
RADCA PRAWNY
Elzbieta Reglińska-Grębianiec
05.06.06