



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia wtorek, 15 grudnia 2020 r.

Poz. 5436

UCHWAŁA NR XXXIV/308/2020 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 28 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086 i 471), Rada Miejska w Kartuzach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr VII/56/2019 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 27 marca 2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy” uchwalonego uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 9 kwietnia 2018 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 51 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczególne.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie nachylone są pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN,U, U(MN), U,MW, 20-U** oraz **25-RM** dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach planu określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 7) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej, patrząc od strony frontu tej działki;
- 8) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

DZIAŁ II. Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol cyfrowy oznaczający numer wydzielienia wewnętrznego;

- 5) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) pas zieleni izolacyjnej;
- 8) starodrzew do zachowania;
- 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego;
- 10) budynki zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 11) obszar zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków;
- 12) szpaler lip wzdłuż ulicy Rolniczej, ujęty w ewidencji zabytków;
- 13) obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy;
- 14) krzyże przydrożne, podlegające ochronie.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **54** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.1** oznaczającym numer terenu oraz numer wydzielenia wewnętrznego oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **9** do **13** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **14** do **18** oraz symbolem literowym **U(MN)**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **19** oraz symbolem literowym **U,MW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **20** do **24** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **25** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **26** oraz symbolem literowym **RU**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **27** do **30** oraz symbolem literowym **P,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **31** i **32** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. lasy;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **33** do **35** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **08** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **09** do **017** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;
- 13) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **018** oraz symbolem literowym **KK**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren komunikacji kolejowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W nowych budynkach na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U**, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakowe materiały

i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. W przypadku przebudowy, rozbudowy, czy nadbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszcza się budowę nie więcej niż

1 budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, z uwzględnieniem ust. 4.

4. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących w dniu uchwalenia planu budynków gospodarczych na budynki mieszkalne.

5. Dopuszcza się garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do bryły budynku.

6. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działce ustala się:

- 1) budynki mieszkalne w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN** oraz budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN,U** należy lokalizować kalenicą prostopadłe lub równoległe do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę. Dopuszcza się lokalizację wyżej wymienionych budynków kalenicą równoległe lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **RM** należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadłe do istniejącego na danej działce budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 3) wolnostojące budynki gospodarcze w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **RM** należy lokalizować na zapleczu działki.

7. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

8. Obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **P,U**.

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi działkami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojazdu lub dojścia do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami literowymi **MN,U, U(MN), U,MW** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren oznaczony symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejącego stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 10) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem. Uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 11) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 12) w pasie zieleni izolacyjnej, w granicach terenów **21-U, 23-U, 24-U, 26-RU, 27-P,U** obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni wysokiej oraz średniej w celu redukcji oddziaływania akustycznego oraz oddzielenia funkcjonalnego i optycznego ww. terenów od sąsiedniej zabudowy;
- 13) w granicach terenów **25-RM, 15-U(MN), 10-MN,U** obowiązuje nakaz zachowania starodrzewu oznaczonego na rysunku planu;
- 14) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i kanalizacji w miejscach kolizji z drogami;
- 15) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dot. ochrony przyrody.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, ujętego w ewidencji zabytków, w granicach oznaczonych na rysunku planu. W strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlega: historyczny układ zabytkowego folwarku składającego się z budynków (mieszkalnego i gospodarczych) usytuowanych wokół historycznie niezabudowanego podwórza wraz z towarzyszącą zielenią parkową i sadem.

W obrębie strefy nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego, a formy zabudowy nawiązywać muszą do zabytkowych obiektów

w zespole folwarcznym i tradycji budowlanej regionu Kaszub środkowych. Przy budowie nowych budynków w obrębie strefy należy stosować naturalne materiały budowlane (kamień, cegła, drewno, tynk, dachówka ceramiczna) w naturalnej kolorystyce wynikającej

z zastosowanych materiałów budowlanych. Wszelkie działania w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są budynki zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj.:

a) budynek mieszkalny, budynek inwentarski i stodoła, w granicach zabytkowego zespołu folwarcznego, zlokalizowane w granicach terenu **25-RM**,

b) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Słonecznej 24, zlokalizowane

w granicach terenu **1-MN**. W budynkach zabytkowych ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian (w tym historyczne rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), historyczny detal architektoniczny (w tym historyczna wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz historyczne i tradycyjne podziały stolarki okiennej i drzwiowej), historyczne materiały budowlane i historyczna kolorystyka. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków oraz zakaz ocieplania od zewnątrz ścian o licu drewnianym, ceglany

i wykonanym w konstrukcji szkieletowej. Wszelkie działania w obrębie budynków zabytkowych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach obszaru objętego planem, na części terenów **25-RM, 11-MN, U, 06-KDD**, zlokalizowany jest obszar zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków, obejmujący park i sad

z zachowanym starodrzewem oraz szpaler lip wzdłuż ulicy Rolniczej, oznaczony na rysunku planu. W obszarze zabytkowym ochronie podlegają: historyczny układ parku, historyczny przebieg ścieżek, historyczne ukształtowanie terenu, historyczna zieleń komponowana (szpaler lip), zachowany starodrzew oraz pozostały istniejący drzewostan. Wszelkie działania w obrębie obszaru zabytkowego (w tym prace pielęgnacyjne przy starodrzewie) wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach obszaru objętego planem, na części terenu **06-KDD**, zlokalizowany jest szpaler lip wzdłuż ulicy Rolniczej, ujęty jako element zieleni komponowanej w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu. Wszelkie działania w obrębie szpalera lip (w tym prace pielęgnacyjne przy starodrzewie) wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

1) ochronę w zakresie: proporcji bryły, geometrii dachu, historycznego detalu architektonicznego;

2) zakaz ocieplania od zewnątrz ścian o licu drewnianym, ceglany i wykonanym w konstrukcji szkieletowej;

3) zakaz nadbudowy;

4) zakaz rozbudowy od strony frontu działki.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są krzyże przydrożne, oznaczone na rysunku planu. Ustala się nakaz zachowania istniejących krzyży w zakresie ich lokalizacji.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dla budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy

i zagospodarowania terenu.

3. Dla zabudowy istniejącej na dzień uchwalenia planu posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie

z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej.

4. Za zgodne z planem uznaje się projekty budynków posiadające prawomocne pozwolenie na budowę.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 16. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody.

§ 17. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zakazy i nakazy wprowadzone przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

§ 18. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują przepisy dotyczące prawa wodnego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami MN, MN,U, U(MN), U,MW, U:

- 1000m², za wyjątkiem terenów 3-MN, 11-MN,U, 22-U,

- w liniach rozgraniczających terenu na terenach 3-MN, 11-MN,U, 22-U,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami RM i RU: 3000m²,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolem P,U: 1200m²;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: 20m,

b) dla pozostałych terenów: 30m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: 90 stopni z tolerancją do 10%,

b) dla pozostałych terenów: dowolny.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie

i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych

w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii, ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

3. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

4. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na stromych skarpach, przez wykonaniem projektu budowlanego należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym – ulicą Kartuską, zapewniają istniejące w granicach planu drogi publiczne, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów do nowych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Na terenach MN dopuszcza się wyłącznie jeden zjazd z drogi publicznej do działki budowlanej.

5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

6. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

c) dla budynków usługowych i lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych,

d) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z pkt 1;

3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu;

4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 15,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 16 – 100,

c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

5) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się w sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą z pkt 1;

6) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 22. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 23. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci. Na terenach P,U dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, bez obowiązku przyłączenia do sieci;
- 3) wodę dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne działek objętych planem z linii elektroenergetycznych istniejących w granicach obszaru objętego planem oraz w jego sąsiedztwie;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się: zasilanie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń sprawnych technicznie.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do kolektorów sanitarnych, przy czym dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych;
- 2) wody odpadowe i roztopowe z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, placów, parkingów, podjazdów itp.) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej);
- 3) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 24. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 11.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 25. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 26. 1. Dla terenu **1-MN** (o powierzchni ok. 3,56ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków w ramach istniejących siedlisk rolniczych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §13;
- 2) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 1,
 - i) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: 9m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,
 - k) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku,
 - l) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton,
 - m) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:

- dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym
 - o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni. W nowych budynkach mieszkalnych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,
 - w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku dopuszcza się dachy płaskie,
 - w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - dopuszcza się okna połaciowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
 - w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 3) W granicach terenu zlokalizowane są budynki zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 4) W granicach terenu zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 5) W granicach terenu zlokalizowany jest krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 6) Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
- 7) Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17;
- 8) Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18;
- 9) Na terenie należy zapewnić dostęp do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji;
- 10) Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21;
- 11) Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

2. Dla terenu **1.1-MN** (o powierzchni ok. 0,0477ha), oznaczonego na rysunku planu. obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 2, w tym poddasze,
- i) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: 9m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 9m,
- k) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku,
- l) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton,
- m) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni. W nowych budynkach mieszkalnych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,
 - w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku dopuszcza się dachy płaskie,
 - w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - dopuszcza się okna połaciowe,
 - pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
 - w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 3) Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
- 4) Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17;
- 5) Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18;
- 6) Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21;
- 7) Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenu **2-MN** (o powierzchni ok. 2,71ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków

w ramach istniejących siedlisk rolniczych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §13.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego oraz dla budynków w ramach istniejącego siedliska rolniczego: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego oraz dla budynków w ramach istniejącego siedliska rolniczego: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
 - 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach symetryczny wielospadowy. W nowych budynkach mieszkalnych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,
 - b) w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - d) w budynkach inwentarskich i gospodarczych związanych z produkcją rolniczą dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,
 - e) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.
3. W granicach terenu zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Należy zapewnić dostęp do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji.
8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenu **3-MN** (o powierzchni ok. 0,11ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do bryły budynku;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
 - 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w budynku garażowym dobudowanym do bryły budynku dopuszcza się dach płaski,
 - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.
3. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenów **4-MN** (o powierzchni ok. 1,29ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 0,81ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,69ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 3,09ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **4-MN**, **8-MN** należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni. W nowych budynkach mieszkalnych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,
 - b) w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. W granicach terenu **8-MN** zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Tereny zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenu 7-MN (o powierzchni ok. 0,68ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni. W nowych budynkach mieszkalnych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,
 - b) w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

e) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,

w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. W granicach jednej działki dla nowych budynków obowiązuje jednakowe pokrycie i kolorystyka dachu.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenu **9-MN,U** (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu oraz od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 26%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800m² i zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 2, w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 20-45 stopni. W nowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,

- b) w budynkach usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
- c) w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dopuszcza się dachy płaskie,
- d) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
- e) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- f) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Na terenie należy zapewnić dostęp do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenu **10-MN,U** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza. Dopuszcza się garaże dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
 - a) 1000m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 500m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
 - 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w budynkach garażowych dobudowanych do bryły nowoprojektowanego budynku dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. W granicach jednej działki dla nowych budynków obowiązuje jednakowe pokrycie i kolorystyka dachu.
3. W granicach terenu obowiązuje nakaz zachowania starodrzewu oznaczonego na rysunku planu.
4. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 33.** Dla terenów **11-MN,U** (o powierzchni ok. 0,16ha), **12-MN,U** (o powierzchni ok. 1,31ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) dla terenu **11-MN,U** – 20%,
 - b) dla terenu **12-MN,U** – 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) dla terenu **11-MN,U** – 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - b) dla terenu **12-MN,U** - 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:

- a) na terenie **11-MN,U**: w liniach rozgraniczających terenu,
 - b) na terenie **12-MN,U**: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):
- a) dla terenu **11-MN,U** – 60%,
 - b) dla terenu **12-MN,U** – 55%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni. W nowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,
 - b) w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
- w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.
3. Teren **11-MN,U** zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Teren **11-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru zabytkowego wpisanego do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny zlokalizowane są w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Tereny zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. W granicach terenu **11-MN,U** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej,
- w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenu **13-MN,U** (o powierzchni ok. 0,88ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 20-45 stopni. W nowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,
 - b) w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenów **14-U(MN)** (o powierzchni ok. 3,14ha), **15-U(MN)** (o powierzchni ok. 1,97ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych: 8m,
 - c) dla budynków garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton, płytę warstwową;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu:
 - dla budynków mieszkalnych i garażowych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego dopuszcza się dachy płaskie,
 - dla budynków usługowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni lub dach płaski,
 - b) dopuszcza się okna połaciowe,

c) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, płyta warstwowa, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. W granicach terenu **15-U(MN)** obowiązuje nakaz zachowania starodrzewu oznaczonego na rysunku planu.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Tereny zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. W granicach terenów **14-U(MN)**, **15-U(MN)**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenów **16-U(MN)** (o powierzchni ok. 3,84ha), **17-U(MN)** (o powierzchni ok. 0,48ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce. Na terenie **16-U(MN)** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i magazynowych, towarzyszących funkcji usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **16-U(MN)** należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 60%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i magazynowych: 8m,
 - c) dla budynków garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton, płytę warstwową;

13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych i garażowych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
- w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego dopuszcza się dachy płaskie,
- dla budynków usługowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni lub dach płaski,

b) dopuszcza się okna połaciowe,

c) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, płyta warstwową, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. Tereny zlokalizowane są w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. W granicach terenu **17-U(MN)**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej,

w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenu **18-U(MN)** (o powierzchni ok. 1,31ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10m,

- b) dla budynków gospodarczych: 8m,
 - c) dla budynków garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dla głównych połaci dachu:
 - dla budynków mieszkalnych i garażowych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - w budynkach garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego dopuszcza się dachy płaskie,
 - dla budynków usługowych i gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni lub dach płaski,
 - b) dopuszcza się okna połaciowe,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
- w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenu **19-U,MW** (o powierzchni ok. 0,61ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Dopuszcza się nie więcej niż cztery mieszkania

w budynku.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu oraz od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 3 (w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym),
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 10,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
 - 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 20-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski. W nowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i garażowych, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachu,
 - b) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni,
 - c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blacha trapezowa, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej.
3. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Na terenie należy zapewnić dostęp do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji.
7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 39.** Dla terenu **20-U** (o powierzchni ok. 0,63ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 150m².
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

- 6) minimalna powierzchnia działki: 1000m² lub zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 (w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym);
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton;
 - 11) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową.
3. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Należy zapewnić dostęp do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji.
7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 40.** Dla terenów **21-U** (o powierzchni ok. 0,59ha), **23-U** (o powierzchni ok. 0,63ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 150m².
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 60%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych;

12) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont, w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową.

3. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Tereny zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Tereny zlokalizowane są jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. W granicach terenu **21-U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 41. Dla terenu **22-U** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 150m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym;

9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton. Dopuszcza się wykończenie elewacji blachą trapezową, płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych;

12) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni lub dach płaski,

b) dopuszcza się okna połaciowe,

c) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa,

w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 42. Dla terenu **24-U** (o powierzchni ok. 1,31ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 150m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 60%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia działki: 1000m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze dla budynku

z dachem dwuspadowym;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych;

12) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,

w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 43. Dla terenu **25-RM** (o powierzchni ok. 2,16ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,
 - c) dla budynków garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,3m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z §11;
- 13) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w budynkach inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachu: zgodnie z §11.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. W granicach terenu zlokalizowane są budynki zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. W granicach terenu zlokalizowany jest obszar zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. Tereny zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 44. Dla terenu **26-RU** (o powierzchni ok. 3,90ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i produkcyjnych: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego: 10m,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i produkcyjnych: 12m,

c) dla budynków garażowych: 6m;

- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton. W budynkach lub części budynków
- o funkcji produkcyjnej dopuszcza się wykończenie elewacji blachą trapezową, płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych;
- 12) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
- dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - w budynkach inwentarskich, produkcyjnych i gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,
- w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dla budynków produkcyjnych dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny zlokalizowane są w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Tereny zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.
- § 45.** Dla terenu **27-P,U** (o powierzchni ok. 0,93ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
 - Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - forma zabudowy: wolnostojąca;
 - linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 60%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - minimalna powierzchnia działki: 1500m²;
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 (w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym);
 - dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych;
 - 12) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Teren zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.
- § 46.** Dla terenów **28-P,U** (o powierzchni ok. 4,00ha), **29-P,U** (o powierzchni ok. 3,48ha), **30-P,U** (o powierzchni ok. 0,27ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **29-P,U** dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy działki;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym;
 - 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, piaskowym, paleta ziemi. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton. Dopuszcza się wykończenie elewacji blachą trapezową, płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych;

12) geometria, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni lub dach płaski,
 - b) dopuszcza się okna połaciowe,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa,
- w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą.

3. Tereny zlokalizowane są w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. W granicach terenów **28-P,U**, **29-P,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 47. Dla terenów **31-ZL** (o powierzchni ok. 0,80ha), **32-ZL** (o powierzchni ok. 0,66ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy. Obowiązuje zakaz zabudowy. W przypadku wykonywania prac ziemnych należy zapewnić ochronę systemów korzeniowych drzew.

2. Tereny zlokalizowane są w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

3. Tereny zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 48. Dla terenów **33-WS** (o powierzchni ok. 0,016ha), **34-WS** (o powierzchni ok. 0,04ha), **35-WS** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Tereny zlokalizowane są w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Tereny zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 49. Dla terenów **01-KDD, 02-KDD, 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach terenów **01-KDD, 04-KDD** dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracyjnego.

5. Teren **06-KDD** częściowo zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu folwarcznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu **06-KDD** zlokalizowany jest szpaler lip wzdłuż ulicy Rolniczej, ujęty jako element zieleni komponowanej w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. W granicach terenu **06-KDD** zlokalizowany jest krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

8. W granicach terenów **05-KDD, 06-KDD, 08-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 50. Dla terenów **09-KDW, 010-KDW, 011-KDW, 012-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 016-KDW, 017-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu **09-KDW** dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracyjnego.

4. W granicach terenów **16-KDW, 17-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 51. Dla terenu **018-KK**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej. Rezerwa terenu dla poszerzenia obszaru kolejowego. Dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury kolejowej za wyjątkiem torów kolejowych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 52. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętych mocą:

1) *Uchwały Nr XXVIII/409/05 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 07 października 2005 r.*

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Kartuzy, położonego we wsi Kiełpino–Leszno pomiędzy terenami PKP, ul. Słoneczną, Rzemieślniczą i Rolniczą;

2) *Uchwały Nr XXX/483/01 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 30 października 2001 r.*

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działki nr 592/11, obr. Kiełpino, gm. Kartuzy;

3) *Uchwały Nr XI/152/99 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 07 września 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki Nr 599/22 (obecnie 599/23 i 599/24) we wsi Kiełpino Gmina Kartuzy.*

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kartuz.

§ 54. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Mariusz Treder

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/308/2020
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 28 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Miejska w Kartuzach podtrzymuje stanowisko Burmistrza Kartuz w sprawie nieuwzględnionych uwag.

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie w dniach od 07 stycznia 2020r. do 29 stycznia 2020r., na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 12 lutego 2020 r., wniesione zostały uwagi. Niżej wymienione uwagi Burmistrz Kartuz postanowił odrzucić:

1. **Uwaga z dnia 10.02.2020r.** (data wpływu do UG 10.02.2020r.), L. Dz.4413, dotycząca dz. nr 616/5, 616/11 (teren 3-MN):

1.1. Zmiana §27 ust. 2 pkt 1 z treści: „*forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku*” na treść „*forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze wolnostojące*”.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z §8 ust. 5 projektu uchwały „Dopuszcza się garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do bryły budynku”. Powyższe ustalenia zawarte są w Dziale II pt. Ustalenia ogólne Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i dotyczą całego obszaru objętego planem. Zgodnie z powyższymi ustaleniami wolnostojące budynki garażowe są dopuszczone na przedmiotowym terenie, tak więc uwagę należy uznać za nieuzasadnioną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

1.2. Zmiana ustaleń §27 ust. 2 pkt 13 lit. c z treści „*w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie*”, na „*w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni i dachy płaskie*”.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z §27 ust. 2 pkt 13 lit. a projektu uchwały ustala się „dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45 stopni”. Dodatkowo zgodnie z §27 ust. 2 pkt 13 lit. c „*w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia nie więcej niż 30 stopni oraz dachy płaskie*”. Zgodnie z powyższymi ustaleniami inwestorzy mają możliwość zrealizowania dachu o kącie nachylenia 30-45 stopni, tak więc uwagę uznaje się za niezasadną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

2. **Uwaga z dnia 04.02.2020r.** (data wpływu do UG 11.02.2020r.), L. Dz. 4520, dotycząca dz. nr 626/3 na terenie 4-MN, w zakresie dopuszczenia funkcji magazynowej na terenie 4-MN w związku z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy nr U.6730.30.2019.MS/JR z dnia 11 grudnia 2019r. na dz. nr 626/3 w Kiełpinie, gmina Kartuzy dla inwestycji polegającej na budowie tymczasowego obiektu – hali magazynowej.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: po rozpatrzeniu wniosku, Burmistrz Kartuz decyzją nr U.6730.30.2019.MS/JR z dnia 11 grudnia 2019r. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie tymczasowego obiektu – hali magazynowej, na dz. nr 626/3 w Kiełpinie, gmina Kartuzy, zlokalizowanej w granicach obszaru objętego planem na terenie 4-MN. Przedmiotowa działka zlokalizowana jest na obszarze gdzie brak jest aktualnie obowiązującego planu miejscowego, a więc zgodnie z przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania terenu nastąpiło w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w myśl art. 61 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy uchwalonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 9 kwietnia 2018 roku przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na istniejących terenach wielofunkcyjnej zabudowy wsi (oznaczonych symbolem M1), w ramach których wyróżnia się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań, siedliska rolnicze z obiektami związanymi z hodowlą i przetwórstwem rolniczym (dopuszcza się lokalizację na terenie gospodarstw rolnych stawów hodowlanych), zabudowę rekreacyjną oraz zabudowę usługową. Umożliwia się adaptację istniejącej zabudowy na funkcje turystyki i rekreacji. Zezwala się na budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Jako funkcje uzupełniające przewiduje się: ogrodnictwo, zieleń urządzoną.

Inwestor wnosi o dopuszczenie funkcji magazynowej na obszarze 4-MN w związku z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy na budowę tymczasowego obiektu – hali magazynowej. Zgodnie z art. 20 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że pomimo, iż decyzja o warunkach zabudowy została wydana zgodnie z obowiązującymi przepisami, o tyle uwzględnienie ustaleń niniejszej decyzji w zakresie funkcji magazynowej w przedmiotowym projekcie planu miejscowego, w rażący sposób naruszałoby ustalenia Studium i wiązałoby się z uzyskaniem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody. W związku z powyższym uwagi nie uwzględniono.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3. Uwaga z dnia 04.02.2020r. (data wpływu do UG 11.02.2020r.), L. Dz. 4519, dotycząca dz. nr 899 i 621/2 na terenie 11-MN,U:

Zmiana ustaleń §32 ust. 2 pkt 10 lit. a w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego na 12m.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Celem przedmiotowego projektu planu miejscowego jest stworzenie struktury zabudowy wpisującej się w charakter najbliższego otoczenia. Na terenie 11-MN,U zlokalizowany jest budynek o funkcji mieszkalno-usługowej, posiadający wysokość ok. 10,5m. Wnioskowany parametr odbiega więc od istniejącej na terenie zabudowy. Ze względu na fakt, że na terenie zlokalizowany jest budynek o wysokości ok. 10,5m, uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości budynków do nie więcej niż 10,5m.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które zaplanowane zostało od 20 marca 2020r. do 13 kwietnia 2020r. jednakże w związku z zahamowaniem biegu terminów administracyjnych, na mocy ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374 z późn. zm.), okres wyłożenia został wydłużony do dnia 28.04.2020r., a termin składania uwag został wydłużony do 12.05.2020r., wniesione zostały uwagi. Niżej wymienione Burmistrz Kartuz postanowił odrzucić:

1. Uwaga uczestnika dyskusji publicznej, złożona do protokołu w dniu 30.03.2020r., w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 30% na działce nr 616/13.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 20% na terenie 1-MN (działka nr 616/13), wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie

z uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na obszarze planu, w granicach terenów MN wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%. Zmiana zapisu nie jest możliwa, ponieważ był to jeden z warunków pozytywnego uzgodnienia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

2. Uwaga uczestnika dyskusji publicznej, złożona do protokołu w dniu 30.03.2020r., w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 25% na terenie 7-MN.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 20% na terenie 7-MN wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na obszarze planu, w granicach terenów MN wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%. Zmiana zapisu nie jest możliwa, ponieważ był to jeden z warunków pozytywnego uzgodnienia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3. **Uwaga z dnia 10.04.2020r.** (data wpływu do UG 10.04.2020r.), L. Dz.9725, dotycząca dz. nr 617/3, 617/14 (teren 9-MN,U):

3.1. Zmiana w §31 ust. 2 pkt 2 – w zakresie zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy z 5m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 09-KDW na 4m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 09-KDW.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W związku z uwzględnieniem pkt 9) lit. 2 Uwagi nr sześć w Zarządzeniu nr 72 Burmistrza Kartuz z dnia 07.07.2020r., wniesionej do projektu z dnia 10.04.2020r. (data wpływu do UG 10.04.2020r.), dotyczącej wyłączenia rowu melioracyjnego z drogi 09-KDW, ww. droga będzie posiadać szerokość w liniach rozgraniczających 6m. Jest to szerokość uniemożliwiająca m.in. lokalizację miejsc parkingowych w granicach drogi. Dlatego przy zagospodarowaniu działki należy zapewnić możliwość parkowania samochodów na posesji. W związku z powyższym zmniejszenie linii zabudowy do 4m na działce o powierzchni ok. 690m², tj. przybliżanie się zabudową do drogi jest w tym przypadku nieuzasadnione.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3.2. Zmiana ustaleń §31 ust. 2 pkt 3 w zakresie zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki z 25% na 30%.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 25% na terenach MN,U wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na obszarze planu, w granicach terenów MN,U wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%. Konserwator dopuścił jedynie możliwość ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy, zgodnego z wydaną na danym terenie decyzją o warunkach zabudowy, jeśli ten wskaźnik jest wyższy niż 25%. Zmiana zapisu na wnioskowany nie jest możliwa, ponieważ był to jeden z warunków pozytywnego uzgodnienia. Burmistrz Kartuz decyzją nr RL.U-7331/359/07/08 z dnia 8 lutego 2008r. oraz decyzją nr RL.U-7331/360/07/08 z dnia 11 lutego 2008r. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na dz. nr 617/3, 617/4, w Kiełpinie, gmina Kartuzy, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem na terenie 9-MN,U. Zgodnie z ustaleniami niniejszych decyzji wskaźnik powierzchni zabudowy na wnioskowanych działkach miał wynieść 0,26. W związku z powyższym na terenie 9-MN,U ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,26.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3.3. Zmiana ustaleń §31 ust. 2 pkt 4 z treści „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5” na „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1, w tym 0,75 dla kondygnacji nadziemnych”.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Celem przedmiotowego projektu planu miejscowego jest dopuszczenie do realizacji takich obiektów, które będą się wpisywały w charakter otoczenia oraz w istniejącą strukturę zabudowy, zgodnie z pełnioną funkcją. Analiza urbanistyczna wykazała, że w sąsiedztwie rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w której budynki mieszkalne posiadają max. 2 kondygnacje nadziemne (parter z poddaszem użytkowym). W związku z tym, wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych w zabudowie mieszkaniowej w okolicy stanowi maksymalnie dwukrotność, a nie trzykrotność wskaźnika powierzchni zabudowy. Dlatego też wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wnioskowanej intensywności (trzykrotność wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy) wprowadziłoby dysproporcję w zabudowie na omawianym terenie i mogłoby stanowić podstawę do stopniowego zwiększania intensywności zabudowy na analizowanym obszarze, co jest sprzeczne z charakterem miejsca. W celu ustalenia parametrów nawiązujących do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ochrony ładu przestrzennego okolicy poprzez zachowanie odpowiednich proporcji między budynkami o różnych funkcjach, uwagi nie uwzględnia się.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3.4. Zmiana ustaleń §31 ust. 2 pkt 7 z treści „*minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%*”, na „*minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%*”.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona, w zakresie minimalnej ustalenia powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej) na 30%

Uzasadnienie: Projekt planu przewiduje dla terenów MN i MN,U minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej) mieszczący się w przedziale 50-60%. Zgodnie z założeniami planu, tereny te mają stanowić spójną strukturę zabudowy, stwarzającą możliwość realizacji kompleksowych obszarów funkcjonalnych, atrakcyjnych z punktu widzenia ładu przestrzennego. Plan ma wprowadzać również takie rozwiązania, które zabezpieczą potrzeby z zakresu gospodarki wodnej, w tym w szczególności retencji. Wprowadzenie na te tereny zbyt intensywnej zabudowy, przy małym udziale powierzchni biologicznie czynnej będzie sprzeczne z założeniami projektowanego planu, doprowadzi do degradacji otoczenia, wpłynie negatywnie na stosunki wodne i przyczyni się do stworzenia chaosu funkcjonalno-przestrzennego. Biorąc jednak pod uwagę wydane na przedmiotowym terenie decyzje Burmistrza Kartuz nr RL.U-7331/359/07/08 z dnia 8 lutego 2008r. oraz nr RL.U-7331/360/07/08 z dnia 11 lutego 2008r., w których ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na dz. nr 617/3, 617/4, w Kiełpinie, gmina Kartuzy, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem na terenie 9-MN,U, proponuje się ustalić na terenie 9-MN,U minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej) na 40%, co będzie zgodne z postanowieniami tych decyzji.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3.5. Zmiana ustaleń §31 ust. 2 pkt 8 lit. a z treści „*maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 2, w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym*” na „*maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 3, w tym poddasze dla budynku z dachem dwuspadowym*”

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Celem przedmiotowego projektu planu miejscowego jest dopuszczenie do realizacji takich obiektów, które będą się wpisywały w charakter otoczenia oraz w istniejącą strukturę zabudowy, zgodnie z pełnioną funkcją. Analiza urbanistyczna wykazała, że w sąsiedztwie rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w której budynki mieszkalne posiadają max. 2 kondygnacje nadziemne (parter z poddaszem użytkowym). Dlatego też dopuszczenie wprowadzenia w ten obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wnioskowanej liczbie kondygnacji nadziemnych, naruszyłoby zachowaną wprowadziłoby dysproporcję w zabudowie na omawianym terenie i mogłoby stanowić podstawę do stopniowego zwiększania intensywności zabudowy na analizowanym obszarze, co jest sprzeczne z charakterem miejsca. W celu ustalenia parametrów nawiązujących do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ochrony ładu przestrzennego okolicy poprzez zachowanie odpowiednich proporcji między budynkami o różnych funkcjach, uwagi nie uwzględnia się.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3.6. Zmiana ustaleń §31 ust. 2 pkt 10 lit. a w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na 10,5m.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Celem przedmiotowego projektu planu miejscowego jest dopuszczenie do realizacji takich obiektów, które będą się wpisywały w charakter otoczenia oraz w istniejącą strukturę zabudowy, zgodnie z pełnioną funkcją. Analiza urbanistyczna wykazała, że w sąsiedztwie rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w której budynki mieszkalne posiadają max. 9m (parter z poddaszem użytkowym). Burmistrz Kartuz decyzją nr RL.U-7331/359/07/08 z dnia 8 lutego 2008r. oraz decyzją nr RL.U-7331/360/07/08 z dnia 11 lutego 2008r. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na dz. nr 617/3, 617/4, w Kiełpinie, gmina Kartuzy, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem na terenie 9-MN,U. Zgodnie z ustaleniami niniejszych decyzji maksymalna wysokość zabudowy na wnioskowanych działkach miała wynieść 10m. W związku z powyższym na terenie 9-MN,U utrzymuje się maksymalną wysokość zabudowy na 10m. W celu ustalenia parametrów nawiązujących do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ochrony ładu przestrzennego okolicy poprzez zachowanie odpowiednich proporcji między budynkami o różnych funkcjach, uwagi nie uwzględnia się.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3.7. Zmiana ustaleń §31 ust. 2 pkt 13 lit. a w zakresie rozszerzenia zapisu o dopuszczenie dachów płaskich dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Celem przedmiotowego projektu planu miejscowego jest dopuszczenie do realizacji takich obiektów, które będą się wpisywały w charakter otoczenia oraz w istniejącą strukturę zabudowy, zgodnie z pełnioną funkcją. Analiza urbanistyczna wykazała, że w sąsiedztwie rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w której budynki mieszkalne posiadają dachy dwuspadowe. Nie występują budynki mieszkalne jednorodzinne z dachem płaskim. Dlatego też dopuszczenie wprowadzenia w ten obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dachem płaskim wpłynęłoby negatywnie na ukształtowany na tym terenie ład przestrzenny. W celu ustalenia parametrów nawiązujących do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ochrony ładu przestrzennego okolicy, uwagi nie uwzględnia się.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3.8. Zmiana §31 ust. 2 pkt 13 lit. f w zakresie rozszerzenia zapisu o dopuszczenie pokrycia dachu blachą trapezową.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Blacha trapezowa jest pojęciem bardzo szerokim, dlatego też trudno przewidzieć efekt dopuszczenia takiego pokrycia dachu na budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym, w celu ograniczenia dowolności pokrycia dachu w budynkach mieszkalnych, uściślona została zapis poprzez dopuszczenie w zabudowie mieszkaniowej blachy na rąbek stojący.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

3.9. Uwaga w zakresie braku zgody na lokalizację trójkąta widoczności dla drogi 09-KDW.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W związku z uwzględnieniem pkt 9) lit. 2 Uwagi nr sześć w Zarządzeniu nr 72 Burmistrza Kartuz z dnia 07.07.2020r., wniesionej do projektu z dnia 10.04.2020r. (data wpływu do UG 10.04.2020r.), dotyczącej wyłączenia rowu melioracyjnego z drogi 09-KDW, ww. droga będzie posiadać szerokość w liniach rozgraniczających 6m. Jest to szerokość uniemożliwiająca m.in. bezpieczne zawracanie samochodów na ww. drodze. Zgodnie z §125 ust.1 i ust.2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.) „*W przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wykonuje się plac do zawracania samochodów. Plac do zawracania samochodów powinien spełniać następujące warunki: dla samochodów osobowych - mieć promień nie mniejszy niż 6,0 m, dla samochodów ciężarowych - mieć promień nie mniejszy niż 9,0 m lub kształt*

kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m”. Przedmiotowa droga nie jest zaprojektowana jako droga publiczna, jednakże ww. rozwiązania, wpływają znacząco na poprawę bezpieczeństwa ruchu, dlatego też zasadnym jest stosowanie ich również w przypadku dróg wewnętrznych. Z uwagi na dopuszczenie funkcji usługowej na wnioskowanym terenie, należy zagwarantować odpowiednią przestrzeń do zawracania przynajmniej dla samochodów osobowych. Ponadto, w celu zachowania odpowiednich warunków widoczności i umożliwienia bezpiecznych manewrów na drodze, zostały zaprojektowane pola widoczności, o których mowa w ww. rozporządzeniu. W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

4. **Uwaga z dnia 19.04.2020r.** (data wpływu do UG 24.04.2020r.), L. Dz. 10509, dotycząca dz. nr 599/34 na terenie 13-MN,U, w zakresie usunięcia zapisu dla budynku mieszkalnego, określającego go jako obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, z uwagi na wykonane prace budowlane.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Oznaczenie budynku mieszkalnego na dz. nr 599/34 jako obiektu o walorach historyczno-kulturowych, współtworzącego klimat historycznej zabudowy wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zmiana zapisu nie jest możliwa, ponieważ był to jeden z warunków pozytywnego uzgodnienia. Ponadto, mimo wykonanych prac budowlanych, przedmiotowy budynek nie zatracił swoich walorów historyczno-kulturowych.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

5. **Uwaga z dnia 08.06.2020r.** (data wpływu do UG 09.06.2020r.), L. Dz. 13727, dotycząca terenu 19-U,MW, terenu 09-KDW oraz terenu 1-MN:

5.1. Uwaga w zakresie braku zgody na przeznaczenie terenu oznaczonego w projekcie planu 19-U,MW pod realizację zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwagi na możliwość naruszenia ładu przestrzennego okolicy oraz możliwość naruszenia zapisów uchwały nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.U. Woj. Pom. z 2011r. Nr 66, poz.1462 z późn. zm.), uchwały nr 259/XXIV/16 z dnia 25.07.2016r. Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 2016r., poz. 2942), a także możliwość negatywnego wpływu dopuszczonych na wskazanym terenie inwestycji na wody podziemne znajdujące się w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Teren oznaczony w projekcie planu jako 19-U,MW został przeznaczony pod funkcję zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej po uwzględnieniu uwagi właściciela działek nr 899, 621/2, złożonej w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (w dniach od 07 stycznia 2020r. do dnia 12 lutego 2020 r.). Teren 19-U,MW, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy uchwalonego *Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 9 kwietnia 2018 roku*, zlokalizowany jest na projektowanych terenach wielofunkcyjnej zabudowy wsi (oznaczonych symbolem M2), w ramach których wyróżnia się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodziną do 4 mieszkań, siedliska rolnicze z obiektami związanymi z hodowlą i przetwórstwem rolniczym (dopuszcza się lokalizację na terenie gospodarstw rolnych stawów hodowlanych), zabudowę rekreacyjną oraz zabudowę usługową. Umożliwia się adaptację istniejącej zabudowy na funkcje turystyki i rekreacji. Zezwala się na budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Jako funkcje uzupełniające przewiduje się: ogrodnictwo, zieleń urządzoną. W związku z powyższym, ustalenie na wskazanym terenie funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nie narusza ustaleń obowiązującego studium.

Teren 19-U,MW zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, wzdłuż których w miejscowości Kiełpino-Leszno utworzył się ciąg zabudowy, charakteryzujący się występowaniem zróżnicowanych funkcji i dużą intensywnością. Tereny zlokalizowane wzdłuż toru kolejowego linii nr 214, częściowo przeznaczone są w studium pod ww. funkcję M2, częściowo pod funkcję U1 (tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne i publiczne), a w części pod funkcje PU1, PU2 (istniejące i projektowane tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-gospodarczej – tereny wielofunkcyjne: funkcja produkcyjno-gospodarcza z różnorodnymi usługami). W stanie istniejącym, w sąsiedztwie terenu 19-U,MW znajduje się

zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (teren oznaczony symbolem 1-MN w projekcie planu), jak i zabudowa usługowa (teren oznaczony symbolem 20-U w projekcie planu). Wzdłuż terenów kolejowych dominuje również zabudowa produkcyjno-usługowa, charakteryzująca się wysokim stopniem zainwestowania (tereny oznaczone symbolami 28-P,U, 29-P,U, 30-P,U).

Ponadto, na terenie 19-U,MW znajduje się obecnie budynek o funkcji mieszkalno-usługowej – budynek o funkcji komercyjnej z lokalami mieszkalnymi, posiadający parametry zbliżone do dopuszczonych w projekcie planu (m.in. 10,5m wysokości, trzy kondygnacje nadziemne, dach płaski). Dopuszczenie na przedmiotowym terenie budynków o zbliżonej funkcji i podobnych parametrach będzie stanowiło kontynuację istniejących parametrów zabudowy i nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy.

Projekt planu zawiera również ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział 6 projektu planu), w których ustalono, że obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dlatego też na całym obszarze planu obowiązują przepisy wprowadzone przepisami dotyczącymi ochrony przyrody oraz przepisy dotyczące prawa wodnego.

Z uwagi na fakt, iż wskazany teren 19-U,MW wpisuje się w zlokalizowany wzdłuż toru kolejowego ciąg zabudowy, charakteryzujący się zróżnicowaniem funkcji (z przewagą funkcji usługowych i produkcyjnych), wysokim stopniem zainwestowania i dużą intensywnością, a dopuszczone w projekcie planu funkcje i parametry będą stanowiły kontynuację najbliższego zagospodarowania, postanawia się nie uwzględniać uwagi i pozostawić na przedmiotowym terenie przeznaczenie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Jednocześnie postanawia się doprecyzować zapis § 38 ust. 1, dot. wskazanego terenu 19-U,MW, poprzez ograniczenie liczby mieszkań w budynku wielorodzinnym do czterech, zgodnie z ustaleniami studium.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

5.2. Uwaga w zakresie braku zgody na lokalizację placu do zawracania dla drogi 09-KDW na terenie dz. nr 617/2.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W związku z uwzględnieniem pkt 9) lit. 2 Uwagi nr sześć w Zarządzeniu nr 72 Burmistrza Kartuz z dnia 07.07.2020r., wniesionej do projektu z dnia 10.04.2020r. (data wpływu do UG 10.04.2020r.), dotyczącej wyłączenia rowu melioracyjnego z drogi 09-KDW, ww. droga będzie posiadać szerokość w liniach rozgraniczających 6m. Jest to szerokość uniemożliwiająca m.in. bezpieczne zawracanie samochodów na ww. drodze. Zgodnie z §125 ust.1 i ust.2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.) „*W przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wykonuje się plac do zawracania samochodów. Plac do zawracania samochodów powinien spełniać następujące warunki: dla samochodów osobowych - mieć promień nie mniejszy niż 6,0 m, dla samochodów ciężarowych - mieć promień nie mniejszy niż 9,0 m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m*”. Przedmiotowa droga nie jest zaprojektowana jako droga publiczna, jednakże ww. rozwiązania, wpływają znacząco na poprawę bezpieczeństwa ruchu, dlatego też zasadnym jest stosowanie ich również w przypadku dróg wewnętrznych. Z uwagi na dopuszczenie funkcji usługowej na wnioskowanym terenie, mogącej generować większy ruch samochodów, należy zagwarantować odpowiednią przestrzeń do zawracania przynajmniej dla samochodów osobowych. Ponadto, w celu zachowania odpowiednich warunków widoczności i umożliwienia bezpiecznych manewrów na drodze, zostały zaprojektowane pola widoczności, o których mowa w ww. rozporządzeniu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy uchwalonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 9 kwietnia 2018 roku, zgodnie z wytycznymi ogólnymi rozdziału *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy* „W ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji zezwala się na lokalizację terenów komunikacji, parkingów i infrastruktury technicznej”, dlatego też zaprojektowane rozwiązanie na narusza ustaleń studium.

W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się, jednakże z uwagi na możliwość zmniejszenia powierzchni przeznaczonej pod plac do zawracania, przy zachowaniu wskazanych wyżej parametrów,

postanawia się ograniczyć powierzchnię placu do zawracania na drodze 09-KDW do szerokości nie mniejszej niż 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

5.3. Zmiana §26 ust. 1 pkt 2 lit. m w zakresie dopuszczenia lukarn.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenie braku możliwości realizowania lukarn w budynkach na terenie 1-MN, wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w granicach terenu 1-MN nie należy dopuszczać lukarn w budynkach, z uwagi na zachowany zespół zabudowy o walorach historyczno-kulturowych. Zmiana zapisu nie jest możliwa, ponieważ był to jeden z warunków pozytywnego uzgodnienia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

W ramach trzeciego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie w dniach od **20 lipca 2020r.** do **11 sierpnia 2020r.**, na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia **25 sierpnia 2020 r.**, wniesiona została uwaga, którą częściowo Burmistrz Kartuz postanowił odrzucić:

1. **Uwaga z dnia 24.08.2020r.** (data wpływu do UG 25.08.2020r.), L. Dz. 20671, dotycząca dz. nr 1002/8, 1002/13, 1002/14 na terenie 16-U(MN) – zmiany ustaleń §36 ust. 1 w zakresie dopuszczenia lokalizacji zabudowy magazynowej lub gospodarczej bez wprowadzania funkcji wiodącej na terenie 16-U(MN).

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwaga częściowo nieuwzględniona, w zakresie dopuszczenia na wnioskowanym terenie samodzielnie występujących budynków magazynowych i gospodarczych

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy uchwalonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 9 kwietnia 2018 roku przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na istniejących terenach wielofunkcyjnej zabudowy wsi (oznaczonych symbolem M1), w ramach których wyróżnia się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań, siedliska rolnicze z obiektami związanymi z hodowlą i przetwórstwem rolniczym (dopuszcza się lokalizację na terenie gospodarstw rolnych stawów hodowlanych), zabudowę rekreacyjną oraz zabudowę usługową. Umożliwia się adaptację istniejącej zabudowy na funkcje turystyki i rekreacji. Zezwala się na budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Jako funkcje uzupełniające przewiduje się: ogrodnictwo, zieleni urządzoną.

Wnioskodawcy wnoszą o dopuszczenie funkcji magazynowej na obszarze 16-(U)MN, bez wprowadzania funkcji wiodącej (usługowej). Funkcja magazynowa nie jest dopuszczona na terenach wielofunkcyjnej zabudowy wsi (oznaczonych symbolem M1), na których znajdują się wnioskowane działki. Uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przedmiotowej uwagi w całości, w rażący sposób naruszałoby ustalenia Studium i wiązałoby się z uzyskaniem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody. Jednakże, z uwagi na fakt, iż obszar objęty planem charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem funkcji (z przewagą funkcji usługowych i produkcyjnych), wysokim stopniem zainwestowania i dużą intensywnością, w granicach przedmiotowego terenu 16-U(MN) postanowiono dopuścić lokalizację budynków gospodarczych i magazynowych, wyłącznie towarzyszących funkcji usługowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach: uwaga nieuwzględniona

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/308/2020
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 28 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Kiełpino-Leszno, rejon ulic Słonecznej i Rolniczej
Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
oraz zasad ich finansowania**

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach, w których uprzednio obowiązywały:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Kartuzy, położonego we wsi Kiełpino-Leszno pomiędzy terenami PKP, ul. Słoneczną, Rzemieśniczą i Rolniczą, uchwalonego *Uchwałą Nr XXVIII/409/05 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 07 października 2005 r.*;
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działki nr 592/11, obr. Kiełpino, gm. Kartuzy, uchwalonego *Uchwałą Nr XXX/483/01 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 30 października 2001 r.*;
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki Nr 599/22 (obecnie 599/23 i 599/24) we wsi Kiełpino Gmina Kartuzy, uchwalonego *Uchwałą Nr XI/152/99 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 07 września 1999 r.*

Zgodnie z ustaleniami ww. planów, przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcje terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, terenów zabudowy rzemieślniczo-usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej, terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, terenów zabudowy usługowo-rzemieślniczej i mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług uciążliwych, terenów obiektów produkcyjnych składów, magazynów, usług i rzemiosła, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz terenów obiektów produkcyjnych składów, magazynów, usług

i rzemiosła.

W granicach planu występuje sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa i telekomunikacyjna. Część terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do ww. sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej. Dla pozostałej części działek objętych opracowaniem zachodzi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, w związku z uchwaleniem planu. Na terenie objętym planem przewiduje się również ustalenie nowej drogi publicznej klasy dojazdowej. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) wyznaczenie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.