



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18 maja 2022 r.

Poz. 1918

UCHWAŁA NR LVI/525/2022 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 6 kwietnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino - centrum.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) oraz w związku z Uchwałą nr XXIII/225/2020 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino – centrum,

Rada Miejska w Kartuzach na

wniosek Burmistrza Kartuz

uchwała co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino - centrum, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, przyjętego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino - centrum.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 81,29ha.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 2. 1. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

2. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasady kształtowania krajobrazu - §5;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - §6;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- §8;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - §9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §11;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- §12.

3. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy;
- 6) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność.

6. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających;
- 5) przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MW– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) UP – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - f) U,ZP – tereny zabudowy usługowej i tereny zieleni urządzonej,

- g) ZC – tereny cmentarza,
 - h) ZL – tereny lasów,
 - i) ZK – tereny zieleni krajobrazowej,
 - j) KDZ – tereny dróg publicznych klasy technicznej zbiorczej,
 - k) KDL – tereny dróg publicznych klasy technicznej lokalnej,
 - l) KDD – tereny dróg publicznych klasy technicznej dojazdowej,
 - m) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - n) KDX – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kiełpino;
 - 7) strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino;
 - 8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu;
 - 9) strefa ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
 - 10) linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej 40m (po 20m od osi linii);
 - 11) linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej 14m (po 7m od osi linii).

7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- a) budynki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego,
- b) Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu – cały obszar opracowania planu oraz budynki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego,
- c) strefa ograniczonego zainwestowania związana z istniejącym terenem cmentarza,
- d) strefa ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii kolejowej,
- e) teren zamknięty - kolejowy.

8. Oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny.

9. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **obiekty towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, garaże;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem liczbowo-literowym;
- 4) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 5) **głównych połączeniach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połączeniach dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapy, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 7) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, realizowane jako miejsca naziemne na terenie lub w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), pod wiatą garażową;
- 8) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 9) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
- 10) **nowych terenach inwestycyjnych** – należy przez to rozumieć działki niezabudowane w dniu uchwalenia planu;
- 11) **usługach społecznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji, administracji;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć dla budynków wysokość określaną zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków techniczno-budowlanych, dla pozostałych obiektów budowlanych – wysokość do najwyższej położonego punktu obiektu liczoną od poziomu terenu przy obiekcie;
- 13) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) budynki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kiełpino;
- 3) strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino;
- 4) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu;
- 5) strefa ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 6) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie:

- 1) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej budynkom i obiektom budowlanym;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych, również w kondygnacjach podziemnych;
- 3) dla nowych terenów inwestycyjnych dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej wydzielonej działce budowlanej.

3. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych (chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej):

- 1) wykończenie elewacji z materiałów pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujących naturalne – tynk, kamień, drewno oraz materiałów ceramicznych – cegła, materiały cegłopodobne (płytki ceramiczne itp.), dopuszcza się nowoczesne materiały o wysokich walorach estetycznych;
- 2) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 3) dla tynków dopuszcza się jedynie zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej, w tym jednego przewodniego – dopuszcza się tynki w kolorystyce bieli, beżu, szarości, piaskowca;
- 4) ujednoczenie kolorystyki pokrycia dachów, którą ogranicza się do kolorów spieku ceramicznego oraz szarości.

4. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

5. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub do zabudowy substandardowej.

6. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa:

- 1) dopuszcza się zachowanie jej gabarytów, wysokości, formy zabudowy;
- 2) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej;
- 3) w przypadku budynków wyższych niż ustalona w ustaleniach szczegółowych, przy zmianie konstrukcji dachu dopuszcza się niezbędną zmianę wysokości wynikającą ze zmiany geometrii dachu (przy czym nie dopuszcza się nadbudowy o kondygnację użytkową);
- 4) dopuszcza się rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, przy czym w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków o powierzchnię zabudowy łącznie nie większą niż 50 m².

7. Wszelkie projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

8. W terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, wyposażenia terenu i infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków), urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych.

9. Podane w § 13 (ustalenia szczegółowe) parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp.

10. W obszarze opracowania planu dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości. W zakresie łączenia i podziałów nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1500m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej - 1000m²,
 - c) dla zabudowy usługowej oraz łączącej funkcje mieszkalne z usługowymi – 1000m²,

- d) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów – 2000m²
 - e) nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni nowo-wydzielanych działek dla niewielkich obiektów usługowych (o pow. użytkowej do 30m²) w terenach o symbolach MN,U i U;
- 2) dla pozostałych terenów (nie wymienionej w pkt od a) do e) dopuszcza się dowolne podziały na działki, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną, poszerzenia dróg oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz w celu regulacji granic pomiędzy działkami;
 - 4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasady kształtowania krajobrazu.

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują w granicach planu przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN,U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 15.U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach od 1) do 4) nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. W całym obszarze planu nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko wg katalogu tych przedsięwzięć zawartym w przepisach odrębnych.

5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.

6. W terenach o symbolach MW, MN,U i U wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych (chyba że ustalenia szczegółowe wskazują inaczej), tj.:

- 1) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
- 2) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 3) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
- 4) negatywnie oddziałujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

7. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w terenach w szczególności o symbolach MW,U, MN,U, U i UP nie może powodować uciążliwości dla terenów, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się strefę ograniczeń dla zagospodarowania zlokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granic cmentarza oraz wokół planowanego terenu cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę zabudowy mieszkaniowej po uzyskaniu uzgodnienia od Państwowego Inspektora Sanitarnego.

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

1. W obszarze opracowania planu znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, które są objęte ścisłą ochroną konserwatorską na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – w obszarze opracowania planu są to następujące budynki:

- 1) kościół parafialny p.w.Św. Michała Archanioła – nr wpisu do rejestru 518;
- 2) zajazd- obecnie dom mieszkalny – nr wpisu do rejestru 1191;

2. W obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu:

- 1) cmentarz przykościelny kościoła pw. Św. Michała wraz ze starodrzewem (w terenie o symbolu 32.U,ZP) – ul. Ks. Arasmusa nr 44;
- 2) plebania – ul. Ks. Arasmusa 2a;
- 3) budynek gospodarczy przy plebanii – ul. Ks. Arasmusa 2a.

3. Dla budynków wymienionych w ust. 2 ustala się:

- 1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, historyczna bryła budynku, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozміszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;
- 2) zakaz nadbudowy budynku o dodatkowe kondygnacje;
- 3) dopuszcza się wymianę połaci dachowej, przy wymianie połaci dachowej nakazuje się odtworzenie dachu w jego historycznej formie oraz materiale pokrycia;
- 4) zakaz rozbudowy budynku od strony frontowej, czy najbardziej eksponowanej – dopuszcza się rozbudowę w głąb działki, od strony tylnej elewacji o ganek, taras lub ogród zimowy);
- 5) zakaz ocieplania od zewnątrz;
- 6) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór stolarki historycznej, również pod względem podziałów stolarki;
- 7) dopuszcza się adaptację budynku – dostosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania historycznych cech budynku, dopuszcza się zmiany w układzie wewnętrznym budynków;
- 8) dopuszcza się estetyzację tj. likwidację elementów i urządzeń dysharmonizujących wystrój elewacji budynku, w szczególności tych, które przesłaniają detal architektoniczny, otwory elewacyjne i nie są dostosowane do charakteru i stylu budynku;
- 9) wszelkie zamierzenia przy budynkach ujętych w ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Dla cmentarza przykościelnego kościoła pw. Św. Michała wraz ze starodrzewem, znajdującego się w zasięgu terenu o symbolu 32.U,ZP wymienionego w ust. 2 ustala się:

- 1) nakaz zachowania i konserwacji zabytkowych elementów cmentarza w tym historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarza (układ kwater i mogił, układ komunikacyjny i jego nawierzchnia) oraz elementów zagospodarowania takich jak nagrobki, ogrodzenia, bramy);
- 2) dopuszcza się rewaloryzację cmentarza – nie dopuszcza się żadnej innej działalności inwestycyjnej;
- 3) nakaz zachowania starodrzewu;
- 4) zakaz rozbudowy cmentarza;
- 5) nakaz usuwania elementów mających niekorzystny wpływ na stan zachowania albo wygląd cmentarza (np. samosiewy, wysypiska śmieci, przenośne toalety itp.);
- 6) nakaz uczynienia cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji;
- 7) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach na podstawie przepisów odrębnych, przy czym braki należy uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniem;
- 8) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obszarze terenu cmentarza wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Część obszaru objęta granicami planu (wg zasięgu ustalonego na rysunku planu) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kiełpino, dla której ustala się:

- 1) celem ochrony w tej strefie jest zachowanie historycznej struktury przestrzennej oraz charakteru zabudowy;
- 2) uzupełnienie historycznej struktury przestrzennej o nowe zainwestowanie w poszanowaniu historycznych podziałów parcelacyjnych oraz z zachowaniem i wkomponowaniem w zainwestowanie zachowanych budynków ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu - poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, a także do skali i gabarytów zabudowy historycznej w tym mieszkalnej oraz gospodarczej, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej;
- 4) nowe elementy zabudowy i zagospodarowania należy harmonijnie połączyć z obiektami historycznymi.

6. Część obszaru opracowania planu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino, dla której ustala się:

- 1) celem ochrony w tej strefie jest zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych;
- 2) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej – dla poszczególnych terenów w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zasady zabudowy i zagospodarowania są określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje ograniczenie gabarytów w tym wyklucza się lokalizowanie dominant wysokościowych.

7. W obszarze opracowania występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (wg zasięgu na rysunku planu). W obrębie wyznaczonej strefy wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa).

1. W obszarze opracowania planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Dla gruntów leśnych o powierzchni 0,1252 ha, nie stanowiących własności Skarbu Państwa uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – pismo nr WBG-OGR.404.19.2021.AS z dnia 12 maja 2021 r.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi publiczne oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD. W granicach powyższych terenów obowiązuje nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami).

1. Nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości. W zakresie scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej - 1000m²,
 - b) dla zabudowy usługowej oraz łączącej funkcje mieszkalne z usługowymi – 1000m²,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 2000m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej - 25m,
 - b) dla zabudowy usługowej oraz łączącej funkcje mieszkalne z usługowymi – 25m,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 40m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75 – 115 stopni.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej, w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszcza się w szczególności uzasadnionych przypadkach budowę indywidualnych ujęć wody - studni w celu zaopatrzenia budynków w wodę;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej;
- 5) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości (brak sieci kanalizacji sanitarnej) do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny system odprowadzenia ścieków – szczelne zbiorniki na ścieki (szamba), po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej szczelne zbiorniki

na ścieki (szamba) zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i szczelnych zbiorników na ścieki (szamba);

- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej nakaz włączenia obiektów do sieci;
- 4) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:
 - a) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) podziemnych, w tym z wykorzystaniem sieci kanalizacji deszczowej, zbiorników retencyjnych (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu) i studni chłonnych oraz mikroretencji;
- 3) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 4) dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych zbiorników retencyjnych oraz prowadzenie nowych rowów melioracyjnych;
- 5) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących, projektowanych sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych oraz z lokalnych lub indywidualnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych o mocy nie przekraczające 100 kW;
- 3) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN -110 kV i SN-15 kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej, dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
 - a) dla linii SN – 15 kV - pas ochrony funkcyjnej 14 m – po 7 m od osi linii,
 - b) dla linii WN – 110 kV – pas ochrony funkcyjnej 40m – po 20 m od osi linii,w obszarze pasów ustala się:
 - dla lokalizacji obiektów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci,
 - lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi w tym: Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów oraz Polska Norma - Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa;
- 5) dopuszcza się skablowanie istniejących linii 110 kV i 15 kV oraz pozostałych, napowietrznych linii elektroenergetycznych niskich napięć;
- 6) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł, a docelowo zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowej;
- 3) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości, w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania). W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy. Lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej dopuszczalne są wyłącznie w terenach, dla których możliwe jest dotrzymanie wymaganych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzanie dotrzymania tych poziomów.

7. W zakresie zasilania w ciepło: dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, w tym np. ogrzewanie gazowe, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie z lokalnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych.

9. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu) bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. Ilekroć w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów (Rozdział 3 niniejszej uchwały) jest mowa o wysokości zabudowy czy wysokości budynku/obiektu nie dotyczy to obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.

11. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 224 (ul. Kartuska – poza granicą planu – wzdłuż jej zachodniej granicy), do której włączona jest droga powiatowa – ul. Długa oraz poprzez ulice publiczne, powiatowe: ul. Osiedlowa i Raduńska oraz publiczne gminne w tym w szczególności ul. Kolejowa i ks. Antoniego Arasmy.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z dróg publicznych: powiatowej – ul. Długa – klasy zbiorczej o symbolu KDZ oraz istniejących i projektowanych dróg publicznych gminnych - klasy lokalnej i dojazdowej o symbolu KDL i KDD, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych, w przebiegu wskazanym na rysunku planu.

3. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu oraz dopuszczalnych na nim funkcji, rodzajów obiektów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszanej: tereny o symbolach MN i MN,U:
 - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej:
 - zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia,
 - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 30 m²powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,

- minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w każdej odrębnej usłudze (przy czym nie mniej niż 1 miejsce na usługę),
- z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 30 m²;

2) tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, składów i magazynów:

- a) 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla każdej usługi,
- b) minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w działalności usługowej oraz produkcyjnej i magazynowej (przy czym nie mniej niż 2 miejsca na usługę, produkcję, magazyn czy skład),
- c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 30 m².

5. W terenach z dopuszczoną zabudową usługową, produkcyjną i magazynową należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi poniżej 16;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 i więcej.

6. Miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowym, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wymagane ustaleniami ust. 4 i 5 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

8. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszcza się dla jednej działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację jednego zjazdu do posesji.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów niebędących terenami komunikacyjnymi.

1. Karta terenu nr 1:

- 1) **symbol terenu: 55.MW – pow. ok. 0,18 ha;**
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MW– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
 - b) poziom posadowienia budynków – maksymalnie 0,6m n.p.t,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25%,

- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1 (dla kondygnacji nadziemnych 0,75);

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, wielorodzinnych:

- maksymalna wysokość budynków – 10,5m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne),
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku – dla głównych połaci dachowych - dach stromy – dwuspadowy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,4m lub
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20 do 25 stopni, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości w przedziale od 1,2m do 1,8m,

b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- geometria dachu dla budynków: nad główną bryłą budynku – dach stromy - dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 20 do 40 stopni,
- geometria dachu dla innych niż budynki obiektów – dach dowolny,

c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 4 ust 3,

d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wg parametrów ustalonych dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują dopuszczenia zawarte w §4 ust. 6;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez teren przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,
- b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

2. Karta terenu nr 2:

1) symbol terenu: 5.MN – pow. ok. 0,98 ha, 9.MN – pow. ok. 0,73 ha, 13.MN – pow. ok. 1,07 ha, 19.MN – pow. ok. 6,06 ha, 21.MN – pow. ok. 0,91 ha, 22.MN – pow. ok. 0,91 ha, 23.MN – pow. ok. 0,83 ha, 27.MN – pow. ok. 0,64 ha, 28.MN – pow. ok. 1,34 ha, 29.MN – pow. ok. 2,61 ha, 34.MN – pow. ok. 1,19 ha, 35.MN – pow. ok. 2,3 ha, 36.MN – pow. ok. 0,68 ha, 46.MN – pow. ok. 0,49 ha, 47.MN – pow. ok. 0,58 ha, 48.MN – pow. ok. 1,04 ha, 49.MN – pow. ok. 1,58 ha, 50.MN – pow. ok. 0,89 ha, 51.MN – pow. ok. 1,38 ha, 53.MN – pow. ok. 3,95 ha, 56.MN – pow. ok. 0,99 ha, 57.MN – pow. ok. 0,96 ha, 60.MN – pow. ok. 0,33 ha;

2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
- istniejącą zabudowę bliźniaczą uznaje się za zgodną z ustaleniami planu,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,

- elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) poziom posadowienia budynków – maksymalnie 0,6m n.p.t,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%, przy czym dla działki nr 104/1 zlokalizowanej w terenie o symbolu 34.MN – maksymalna powierzchnia zabudowy 45%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%, przy czym dla działki nr 104/1 zlokalizowanej w terenie o symbolu 34.MN – minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 10%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,6 (dla kondygnacji nadziemnych 0,4) przy czym dla działki nr 104/1 zlokalizowanej w terenie o symbolu 34.MN maksymalnie 1,4,
- f) dopuszcza się lokalizację nowych budynków oraz przebudowę, rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego usytuowanych przy granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość budynków – 9m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),
- geometria dachu dla dz. nr 104/1 w terenie o symbolu 34.MN – jak w stanie istniejącym - nad główną bryłą budynku – dla głównych połaci dachowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20 do 45stopni, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,8m,
- geometria dachu dla pozostałych działek i terenów: nad główną bryłą budynku – dla głównych połaci dachowych - dach stromy – dwuspadowy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,4m lub
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20 do 25 stopni, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości w przedziale od 1,2m do 1,8m,

b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- geometria dachu dla budynków: nad główną bryłą budynku – dach stromy - dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 20 do 45 stopni,
- geometria dachu dla innych niż budynki obiektów – dach dowolny,

c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 4 ust 3,

d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wg parametrów ustalonych dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują dopuszczenia zawarte w §4 ust. 6;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez tereny o symbolach: 19.MN, 29.MN, 36.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 53.MN, 60.MN przebiegają napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV zaś przez tereny o symbolach 19.MN i 60.MN dodatkowo przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,

- b) tereny o symbolach: 9.MN, część 19.MN, 21.MN, 22.MN, część 23.MN, część 27.MN, część 28.MN, część 29.MN, część 34.MN, część 35.MN, część 36.MN, 60.MN znajdują się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7,
- c) tereny o symbolach 34.MN, 46.MN i 47.MN znajdują się częściowo w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania związanej z istniejącym terenem cmentarza – obowiązują ustalenia §5 ust. 9,
- d) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6,
- e) część terenów o symbolach: 9.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 53.MN znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii kolejowej (strefa o szerokość 10m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie mniej niż 20m od osi skrajnego toru) – konieczne jest uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.**

3. Karta terenu nr 3:

- 1) **symbol terenu: 1.MN,U – pow. ok. 1,51 ha, 2.MN,U – pow. ok. 1,08 ha, 3.MN,U – pow. ok. 0,38 ha, 6.MN,U – pow. ok. 2,58 ha, 7.MN,U – pow. ok. 1,33 ha, 8.MN,U – pow. ok. 0,37 ha, 14.MN,U – pow. ok. 1,83 ha, 26.MN,U – pow. ok. 0,49 ha, 37.MN,U – pow. ok. 0,18 ha, 39.MN,U – pow. ok. 0,09 ha, 40.MN,U – pow. ok. 0,87 ha, 44.MN,U – pow. ok. 1,31 ha, 45.MN,U – pow. ok. 0,25 ha, 54.MN,U – pow. ok. 0,1 ha, 59.MN,U – pow. ok. 0,95 ha;**
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:**
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
 - lokalizacja budynków usługowych w tym w szczególności z zakresu handlu, gastronomii oraz usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3 ust.1,
 - lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
 - istniejącą zabudowę bliźniaczą uznaje się za zgodną z ustaleniami planu,
 - istniejącą zabudowę zagrodową uznaje się za zgodną z ustaleniami planu. W istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się gospodarstwa hodowlane prowadzące chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), dopuszcza się prowadzenie i rozwój działalności agroturystycznej, dopuszcza się zmianę rolnego użytkowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) poziom posadowienia budynków – maksymalnie 0,6 m n.p.t,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – dla działek z zabudową mieszkaniową - 20%, dla działek z zabudową usługową oraz łączących funkcje mieszkalne i usługowe – 30%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – dla działek z zabudową mieszkaniową - 50%, dla działek z zabudową usługową oraz łączących funkcje mieszkalne i usługowe – 45%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie:
- dla działek z zabudową mieszkaniową – 0,6 (dla kondygnacji nadziemnych 0,4),

- dla działek z zabudową usługową oraz łączących funkcje mieszkalne i usługowe – 0,9 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6),

f) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego przy granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna wysokość budynków – 9 m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),

- geometria dachu: nad główną bryłą budynku – dla głównych połaci dachowych - dach stromy – dwuspadowy:

-- o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,4m lub

-- o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20 do 25 stopni, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości w przedziale od 1,2m do 1,8m,

b) dla budynków usługowych oraz łączących funkcje mieszkalne z usługowymi:

- maksymalna wysokość budynków – 10,5m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),

- geometria dachu: nad główną bryłą budynku – dla głównych połaci dachowych - dach stromy – dwuspadowy:

-- o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,4m lub

-- o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20 do 25 stopni, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości w przedziale od 1,2m do 1,8m,

c) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- geometria dachu dla budynków: nad główną bryłą budynku – dach stromy - dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 20 do 40stopni,

- geometria dachu dla obiektów – dach dowolny,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 4 ust 3,

e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wg parametrów ustalonych dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują dopuszczenia zawarte w §4 ust. 6;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) przez tereny o symbolach: 1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U, 6.MN,U, 7.MN,U, 37.MN,U, 39.MN,U, 40.MN,U, 59.MN,U przebiegają napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV, zaś przez tereny o symbolach 1.MN,U i 2.MN,U dodatkowo przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,

b) tereny o symbolach: część 2.MN,U, część 3.MN,U, część 6.MN,U, 7.MN,U, część 8.MN,U, część 26.MN,U, część 37.MN,U, 39.MN,U część 40.MN,U i część 59.MN,U znajdują się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7,

c) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6,

d) część terenów o symbolach 37.MN,U i 40.MN,U znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii kolejowej (strefa o szerokość 10m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie mniej niż 20m od osi skrajnego toru) – konieczne jest uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.**

4. **Karta terenu nr 4:**

1) **symbol terenu: 30.MN,U – pow. ok. 0,78 ha, 33.MN,U – pow. ok. 0,19 ha, 41.MN,U – pow. ok. 0,26 ha, 42.MN,U – pow. ok. 0,1 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
- lokalizacja budynków usługowych w tym w szczególności z zakresu handlu, gastronomii oraz usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3 ust.1,
- lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
- istniejącą zabudowę wielorodzinną uznaje się za zgodną z ustaleniami planu,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,

b) poziom posadowienia budynków – maksymalnie 0,6 m n.p.t,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – dla działek z zabudową mieszkaniową - 20%, dla działek z zabudową usługową oraz łączących funkcje mieszkalne i usługowe – 30%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – dla działek z zabudową mieszkaniową - 50%, dla działek z zabudową usługową oraz łączących funkcje mieszkalne i usługowe – 45%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie:

- dla działek z zabudową mieszkaniową – 0,6 (dla kondygnacji nadziemnych 0,4),
- dla działek z zabudową usługową oraz łączących funkcje mieszkalne i usługowe – 0,9 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6),

f) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego przy granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna wysokość budynków – 9 m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku – dla głównych połaci dachowych - dach stromy – dwuspadowy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,4m lub
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20 do 25 stopni, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości w przedziale od 1,2m do 1,8m,

b) dla budynków usługowych oraz łączących funkcje mieszkalne z usługowymi:

- maksymalna wysokość budynków – 10,5m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku – dla głównych połaci dachowych - dach stromy – dwuspadowy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,4m lub
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20 do 25 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości w przedziale od 1,2m do 1,8m,

c) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- geometria dachu dla budynków: nad główną bryłą budynku – dach stromy - dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 20 do 40stopni,
- geometria dachu dla obiektów – dach dowolny,

d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 4 ust 3,

e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wg parametrów ustalonych dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują dopuszczenia zawarte w §4 ust. 6;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie o symbolu 33.MN,U – znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) w terenie o symbolu 42.MN,U znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 2 i 3,
- c) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 5,
- d) tereny o symbolach 33.MN,U, 41.MN,U i 42.MN,U znajdują się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7,
- e) tereny o symbolach 33.MN,U, 41.MN,U i 42.MN,U znajdują się częściowo w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania związanej z istniejącym terenem cmentarza – obowiązują ustalenia §5 ust. 9;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

5. Karta terenu nr 5:

1) **symbol terenu: 4.U – pow. ok. 0,5 ha, 15. U – pow. ok. 1,92 ha, 17.U – pow. ok. 1,0 ha, 52.U – pow. ok. 0.64 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:**

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków usługowych,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,

- b) poziom posadowienia budynków – maksymalnie 0,6 m n.p.t,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 45%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,2 (dla kondygnacji nadziemnych 0,9),
- f) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego przy granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla budynków usługowych:

- maksymalna wysokość budynków – 10,5 m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne),
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku – dla głównych połaci dachowych - dach stromy – dwuspadowy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,4m lub
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20 do 25 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości w przedziale od 1,2m do 1,8m,

b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- geometria dachu: dach dowolny,

c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 4 ust 3,

d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wg parametrów ustalonych dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują dopuszczenia zawarte w §4 ust. 6;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) przez teren o symbolu 17.U przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV, przez tereny o symbolach 4.U, 15.U, 17.U i 52.U dodatkowo przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,

b) tereny o symbolach 4.U, 15.U i 17.U znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6,

c) część terenu o symbolu 4.U znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7,

d) część terenu o symbolu 52.U znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii kolejowej (strefa o szerokość 10m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie mniej niż 20m od osi skrajnego toru) – konieczne jest uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

6. Karta terenu nr 6:

1) symbol terenu: 38.U – pow. ok. 10,53 ha;

2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, administracji oraz obsługi komunikacji (dworca kolejowego),
- parkingi,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) poziom posadowienia budynków – maksymalnie 0,6 m n.p.t,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 2,0 (dla kondygnacji nadziemnych 1,5),
- f) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków usługowych:
 - maksymalna wysokość budynków – 10,5 m (maksymalnie 3 kondygnacje naziemne),
 - geometria dachu: dach dowolny,
- b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,
- c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 4 ust 3,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wg parametrów ustalonych dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują dopuszczenia zawarte w §4 ust. 6;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez teren przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,
 - b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7,
 - c) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6,
 - d) w obszarze terenu o symbolu 38.U, dz. nr 52/5 stanowi teren zamknięty – kolejowy,
 - e) część terenu znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii kolejowej (strefa o szerokość 10m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie mniej niż 20m od osi skrajnego toru) – konieczne jest uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.**

7. Karta terenu nr 7:

- 1) **symbol terenu: 25.UP – pow. ok. 0,28 ha;**
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: UP – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków usługowych,
- lokalizacja budynków produkcyjnych,
- lokalizacja budynków magazynowych, składowych i rzemiosła, bazy budowlane,
- istniejące budynki mieszkalne, lokale mieszkalne uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego,
- place składowe, place postojowe,
- budynki dowolnie łączące powyższe funkcje,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 15%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1);

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- a) dla budynków usługowych:
 - maksymalna wysokość budynków – 10,5m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),
 - geometria dachu: dach dowolny,
- b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,
- c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 4 ust 3,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wg parametrów ustalonych dla nowej zabudowy, przy czym dla budynków istniejących o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują dopuszczenia zawarte w §4 ust. 6;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

- a) przez teren przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,
- b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7,
- c) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.**8. **Karta terenu nr 8:**

- 1) **symbol terenu: 32.U,ZP – pow. ok. 0,33 ha;**
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U,ZP – tereny zabudowy usługowej (usługi kultu religijnego) i tereny zieleni urządzonej:**
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków i obiektów usługowych z zakresu kultu religijnego,
- obiekty niezbędne dla funkcjonowania cmentarza (w tym nagrobki itp., i obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku),
- zielen naturalna i komponowana z zachowaniem starodrzewia,
- elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji nowych budynków;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym, przy czym dopuszcza się lokalizację nagrobków w całym obszarze terenu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – jak w stanie istniejącym,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,
- d) intensywność zabudowy – jak w stanie istniejącym;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: dla istniejących budynków i obiektów maksymalna wysokość zabudowy oraz geometria dachu – jak w stanie istniejącym, dla nowych obiektów niezbędnych dla funkcjonowania cmentarza – maksymalna wysokość 6m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) obszar historycznego cmentarza ujęty w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust.2 i 4,
- c) teren w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia §6 ust.5,
- d) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7,
- e) teren znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania związanej z istniejącym terenem cmentarza – obowiązują ustalenia §5 ust. 9;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

9. Karta terenu nr 9:

1) symbol terenu: 43. U,ZP – pow. ok. 1,34 ha, 58.U,ZP – pow ok. 0,22 ha;

2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U,ZP – tereny zabudowy usługowej i tereny zieleni urządzonej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii oraz usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3 ust.1,
- dopuszcza się lokalizację mieszkań, lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe, ustala się maksymalny udział lokali mieszkalnych w bryle budynku usługowego na maksymalnie 30%,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- zielen urządzona wysoka, średnia oraz niska,
- elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) poziom posadowienia budynków – maksymalnie 0,6 m n.p.t,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,05 (dla kondygnacji nadziemnych 0,7);

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla budynków usługowych:

- maksymalna wysokość budynków – 10,5 m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku – dla głównych połaci dachowych - dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,4m,

b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- geometria dachu dla budynków: nad główną bryłą budynku – dach stromy, dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 20 do 40 stopni,
- geometria dachu dla innych niż budynki obiektów – dach dowolny,

c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 4 ust 3;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren o symbolu 58.U,ZP znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania związanej z istniejącym cmentarzem,
- b) teren o symbolu 58.U,ZP znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 5,
- c) tereny znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7,
- d) teren o symbolu 43.U,ZP znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

10. Karta terenu nr 10:

1) symbol terenu: 12.ZK;

2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZK – tereny zieleni krajobrazowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zieleń w formie naturalnej lub urządzonej,
- tereny semileśne, łąki i pastwiska,
- infrastruktura techniczna (z wyłączeniem ogniw fotowoltaicznych),

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 80%,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6;
- 6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

11. Karta terenu nr 11:

- 1) **symbol terenu:** 31.ZC;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:** ZC – tereny cmentarza:
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- obiekty niezbędne dla funkcjonowania cmentarza (w tym kaplice, dzwonnice, nagrobki itp., i obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku),
 - parkingi,
 - zieleń ekologiczna oraz urządzona,
 - elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się – sytuowanie dopuszczonych obiektów wg przepisów odrębnych,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 10%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla kaplic oraz obiektów niezbędnych dla funkcjonowania cmentarza:
- maksymalna wysokość 6 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,
- b) dla dzwonnicy:
- maksymalna wysokość 15 m,
 - geometria dachu: dach dowolny;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obszar historycznego cmentarza ujęty w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust.2 i 4,
- b) teren w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia §6 ust.5,
- c) teren częściowo znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7;
- 6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

12. Karta terenu nr 12:

- 1) **symbol terenu:** 20.ZL, 24.ZL, 10.ZL;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:** ZL – lasy;

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lasy,
 - drogi w gruntach leśnych,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - zakaz lokalizacji budynków;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** nie dotyczy;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) przez teren o symbolu 24.ZL przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej oraz przez teren o symbolu 20.ZL przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,
 - b) tereny o symbolach 10.ZL, 20.ZL i 24.ZL znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 7,
 - c) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6,
 - d) część terenu o symbolu 10.ZL znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii kolejowej (strefa o szerokość 10m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie mniej niż 20m od osi skrajnego toru) – konieczne jest uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

13. Karta terenu nr 13:

- 1) **symbol terenu:** 11.US – 0,31 ha;
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:** US – tereny usług sportu i rekreacji:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - tereny rekreacyjne, obiekty usług sportu i rekreacji,
 - obiekty sanitarne niezbędne dla realizacji usług sportu i rekreacji,
 - zieleń naturalna i komponowana,
 - place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi obiektami i urządzeniami rekreacyjnymi,
 - elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nie wyznacza się,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla dopuszczonych budynków sanitarnych 60m², dopuszcza się lokalizację maksymalnie 1 budynku w terenie,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 70%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,05 (dla kondygnacji nadziemnych 0,04);
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) dla dopuszczonych budynków, obiektów i urządzeń:
 - maksymalna wysokość - 6m (maksymalnie 1 kondygnacja naziemna),

- geometria dachu: dach dowolny,

b) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 4 ust 3;

- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6,
- 6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.**

14. **Karta terenu nr 14:**

- 1) **symbol terenu: 16.ZK – pow. ok. 0,17 ha, 18.ZK – pow. ok. 0,13 ha;**
- 2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZK – tereny zieleni krajobrazowej:**
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- zielen w formie naturalnej lub urządzonej,
 - parkingi, place postojowe zajmujące maksymalnie 50% powierzchni terenów,
 - elementy zagospodarowania terenu wg §4 ust. 8,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
- zakaz lokalizacji budynków;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 20%,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy ,intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) przez teren o symbolu 16.ZK przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4,
- b) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino - obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 6,
- c) część terenów znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii kolejowej (strefa o szerokość 10m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie mniej niż 20m od osi skrajnego toru) – konieczne jest uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

§ 14. Ustalenia szczególne dla terenów komunikacyjnych.

1. **Karta terenu nr 1:**

- 1) **symbol terenu – 01.KDZ;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**
- a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna zbiorcza,
- b) sposoby zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu, parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych przy czym dostępność terenów przyległych do drogi – dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 01.KDZ jedynie, gdy nie ma możliwości obsługi terenu z drogi o niższej klasie technicznej.

2. Karta terenu nr 2:

1) **symbol terenu – 02.KDL, 04.KDL;**

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna lokalna,

b) sposoby zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu, parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;** lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych przy czym dostępność terenów przyległych do drogi – dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg lokalnych jedynie, gdy nie ma możliwości obsługi terenu z drogi o niższej klasie technicznej.

3. Karta terenu nr 3:

1) **symbol terenu – 03.KDD, 05.KDD, 06.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD, 013.KDD, 014.KDD, 015.KDD, 016.KDD, 023.KDD, 024.KDD, 025.KDD, 026.KDD, 031.KDD, 035.KDD, 045.KDD, 046.KDD:**

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa,

b) sposoby zagospodarowania: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu, parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,

b) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Karta terenu nr 4:

1) **symbol terenu: 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 036.KDW, 037.KDW, 038.KDW, 039.KDW, 040.KDW, 041.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 047.KDW;**

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna,

b) sposoby zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

- dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich w tym tras rowerowych, tras pieszych,

- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się łączenie ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego w jednej przestrzeni;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,

b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych.

5. Karta terenu nr 5:

1) **symbol terenu - 030.KDX, 034.KDX;**

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – ciąg pieszo - jezdny,

b) sposoby zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
- dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich w tym tras rowerowych, tras pieszych,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- zieleń urządzona, wyposażenie typu ławki, kosze na śmieci itp.;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność:** dostępność terenów przyległych do ciągu pieszo jezdnego - bez ograniczeń.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek Nr 332/21, 332/22, 332/23, 332/24, 332/25, 332/26, 332/27, 332/28, 332/29, 332/30, 332/31, 332/32, 332/33, 332/34, 332/35 i części działki Nr 332/20 we wsi Kiełpino Gmina Kartuzy, Uchwała Nr XI/151/99 z dnia 7 września 1999 r.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Mariusz Treder

Załącznik nr 1 do uchwały nr LVI/525/20022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 6 kwietnia 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino - centrum

Skala 1:2000



OZNACZENIA stanowiące ustalenia planu:

--- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

--- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
--- nieprzekraczalne linie zabudowy
MN oznaczenia literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- U, ZP - tereny zabudowy usługowej i tereny zieleni urządzonej
- ZC - tereny cmentarza
- ZL - tereny lasów
- ZK - tereny zieleni krajobrazowej
- US - tereny usług sportu i rekreacji

- KDZ - tereny dróg publicznych klasy technicznej zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy technicznej lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy technicznej dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych

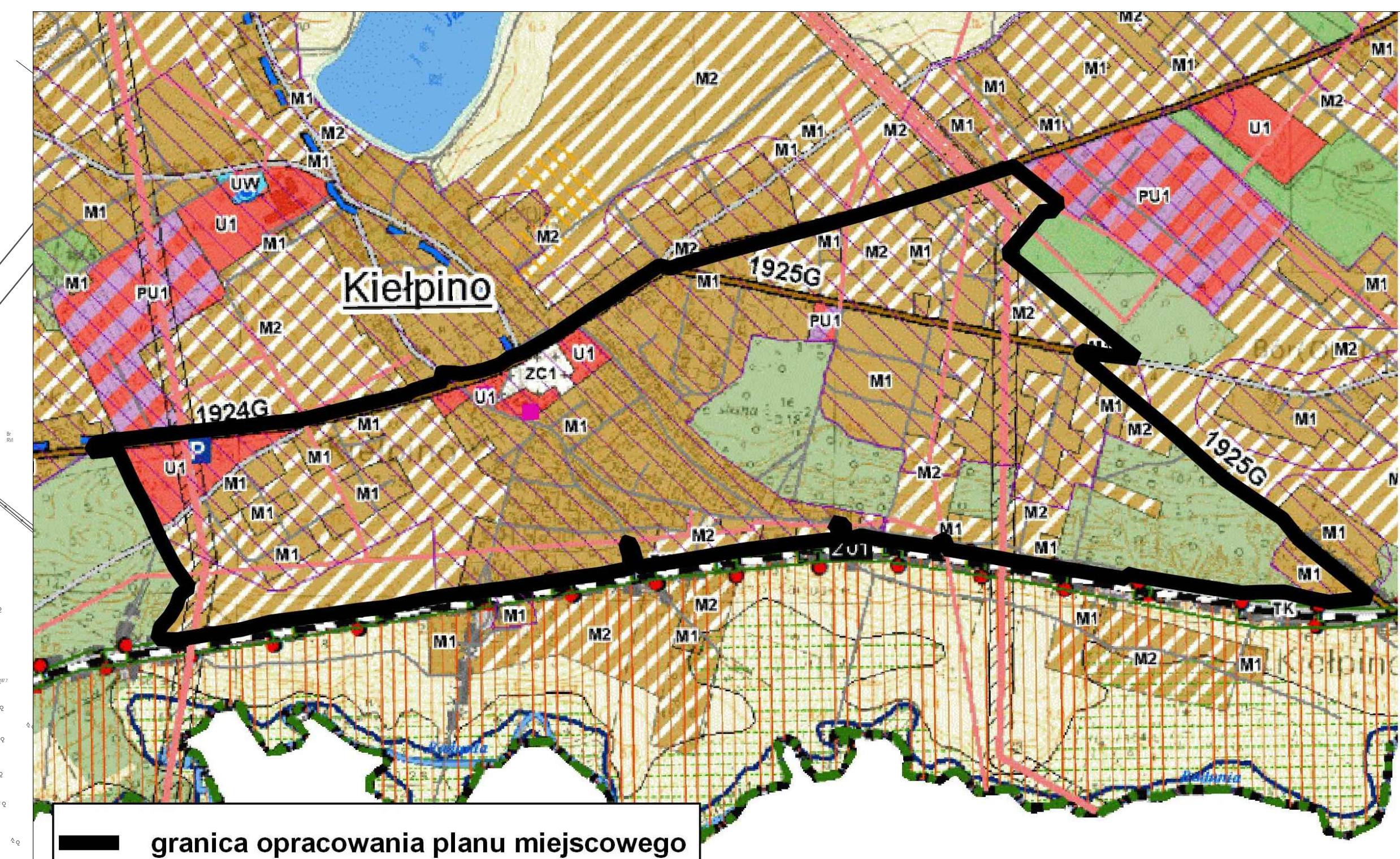
- budynki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego
- strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kiełpino
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu
- strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Kiełpino
- strefa ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków

- linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej 40m (po 20m od osi linii)
- linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej 14m (po 7m od osi linii)

- Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar opracowania planu
- strefa ograniczonego zainwestowania związana z istniejącym terenem cmentarza
- strefa ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii kolejowej
- teren zamknięty - kolejowy



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy - Uchwała Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r.



--- granica opracowania planu miejscowego

- DOMINUJĄCA FUNKCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M1)
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MWU1)
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ (M1)
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1)
 - TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARZEJ (PU1)
 - TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE (TK)
 - LASY
 - WODY POWIERZCHNIOWE
 - TERENY ROLNICZE
- PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - PROJEKTOWANE TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WSI (M2)
- ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY PRZYRODY**
 - PRZESZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - LINE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - LINE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA
 - DROGI POWIATOWE
 - NUMERY DROG POWIATOWYCH
 - DROGI GMINNE
 - DROGI RINNE
 - GŁÓWNE PARNINGI OGÓLNOODOSTĘPNE
 - KOLEJ
 - NUMERY LINII KOLEJOWYCH
- ZAGROŻENIE POWODZIOWE**
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNIOSI 0,2%
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNIOSI 1%
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNIOSI 10%

Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jaszczyk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chłopska 61, 83-300 Starogard Gdański
tel. 58 56 220 57
e-mail: sprdom@sprdom.pl, www.sprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino - centrum
Skala 1:2000
Data opracowania: 03.2022

Zespół projektowy: mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
mgr inż. arch. Barbara Jaszczyk - Skolimowska
mgr inż. arch. Maria Kiełb - Stańczuk

Opisany w planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino - centrum

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/525/2022
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 6 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Kartuzach, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kiełpino - centrum rozstrzyga co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 14.06.2021r. do 23.07.2021r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 13.08.2021, do Burmistrza Kartuz wpłynęło 5 pisma z uwagami złożonymi w terminie, jedno pismo z uwaga złożone po terminie oraz 5 pism z uwagami złożonych do protokołu z dyskusji publicznej.

2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Burmistrza Kartuz, Rada Miejska w Kartuzach postanawia, co następuje:

- 1) Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej dnia 08.07.2021r. (numer kancelaryjny 17816) dotyczącej wyznaczenia drogi dojazdowej do dz. nr 831 jako niezasadnej;
- 2) Uwzględnić w całości uwagę złożoną dnia 09.08.2021r. (numer kancelaryjny 20362) dotyczącą domknięcia linii zabudowy pod linią wysokiego napięcia (inwestowanie w obszarze pasa funkcyjnego linii odbywa się na podstawie przepisów odrębnych i uzyskanych od zarządcy sieci odstępstw);
- 3) Uwzględnić uwagę złożoną dnia 12.08.2021r. (numer kancelaryjny 20742) w części dotyczącej dopuszczenia 1 miejsca postojowego na lokal mieszkalny dla funkcji mieszkaniowej oraz w części dotyczącej uszczegółowienia zapisu dotyczącego geometrii dachu oraz nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji w terenie o symbolu 57.MN zabudowy bliźniaczej oraz dopuszczenia ścianki kolankowej o wysokości 1,8m dla dachów stromych o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale od 35⁰ do 45⁰ jako niezasadnej;
- 4) Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej dnia 12.08.2021r. (numer kancelaryjny 20773) dotyczącej zmiany funkcji dla dz. nr 429/22, 693 i 694 na tereny zabudowy mieszkaniowej dopuszczające zabudowę wielorodzinną jako niezasadnej;
- 5) Uwzględnić w całości uwagę złożoną dnia 12.08.2021r. (numer kancelaryjny 20745) dotyczącą zmiany lokalizacji dróg wewnętrznych na terenie dz. nr 408/31 oraz rozszerzenia funkcji o dopuszczenie zabudowy usługowej;
- 6) Nie uwzględnić uwagi złożonej do protokołu dnia 19.07.2021r. dotyczącej dopuszczenia lokalizacji budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz lokalizacji w tym terenie budynków i obiektów o przeznaczeniu innym niż wyżej wymienione w terenie o symbolu 10.ZL z uwagi na negatywną opinię Nadleśnictwa Kartuzy – pismo znak: ZG.2210.12.2021 z dnia 08.11.2021r.. Uwzględnienie uwagi byłoby sprzeczne z zapisami obowiązującego dla przedmiotowego terenu uproszczonego planu urządzenia lasu na lata 2020-2029 – wg uzasadnienia do przytoczonego pisma kompleks leśny ma powierzchnie zaledwie 6 ha a zakres działań niezbędnych do realizacji na nim zabiegów gospodarczych ujętych w planie urządzenia lasu nie wymaga lokalizacji żadnych budynków i budowli;
- 7) Uwzględnić w całości uwagę złożoną do protokołu dnia 19.07.2021r dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu o symbolu 7.MN na teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej o symbolu 7.MN,U;
- 8) Uwzględnić w całości uwagę złożoną do protokołu dnia 19.07.2021r. dotyczącą dopuszczenia na obszarze działki nr 104/1 w terenie o symbolu 34.MN dachu wielospadowego o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale od 20⁰ do 45⁰;
- 9) Uwzględnić w całości uwagę złożoną do protokołu dnia 19.07.2021r. dotyczącą zmiany układu komunikacyjnego w obszarze działki nr 408/31;

- 10) Uwzględnić w całości uwagę złożoną do protokołu dnia 19.07.2021r. dotyczącą zmiany funkcji terenu o symbolu 11.ZK na teren o symbolu 11.US (teren usług sportu i rekreacji) oraz zmiany funkcji terenu o symbolu 14.MN na teren o symbolu 14.MN,U (teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej);
- 11) Uwzględnić w całości uwagę złożoną po wyznaczonym terminie dnia 24.08.2021r. dotyczącą zmiany przeznaczenie terenu o symbolu 7.MN na teren o funkcji MN,U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług).

3. Udokumentowano, że w czasie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu tj. w dniach od 14 grudnia 2021r. do 12 stycznia 2022r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 28 stycznia 2022 r., do Burmistrza Kartuz wpłynęły pisma z 4 uwagami.

4. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Burmistrza Kartuz, Rada Miejska w Kartuzach postanawia, co następuje:

- 1) **Uwzględniono uwagę** złożoną w dniu 14.01.2022r. dot. sprostowania omyłki w tekście dla terenu 34.MN – poprawiono nr przywołanej w ustaleniach działki geodezyjnej nr 104/1;
- 2) **Nie uwzględniono uwagi** złożonej w dniu 05.01.2022r. dot. dz. geod. 429/22, przy ul. Świerkowej (teren 56.MN) dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 mieszkań; uwaga jest powtórzeniem uwagi po pierwszym wyłożeniu publicznym, także nie uwzględnionej;
- 3) **Nie uwzględniono uwagi** złożonej w dniu 05.01.2022r. dot. dz. geod. 693 i 694 przy ul. Wybickiego (teren 28.MN) dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 mieszkań; wprowadzanie funkcji zabudowy wielorodzinnej we wnioskowanej lokalizacji w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej na niewielkich działkach nie jest zasadne;
- 4) **Uwzględniono w części** uwagę złożoną w dniu 28 stycznia 2022r. dot. dz. 104/1 przy ul. Kolejowej (teren 34.MN) dodając dla tej działki dopuszczenie przebudowy istniejących budynków; pozostałe wnioski z uwagi nie wymagały rozstrzygnięcia gdyż plan zawiera ustalenia zgodne z oczekiwaniami autorów uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/525/2022
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 6 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Gmina nie poniesie kosztów budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Obszar opracowania planu miejscowego zawiera praktycznie w całości tereny zabudowane i zainwestowane miejscowości Kiełpino, z istniejącą siecią wodociągową. Nieliczne, niewyposażone w sieć wodociągową fragmenty wymagają jedynie budowy przyłączy do poszczególnych, nowych budynków. Ponadto, w terenach objętych niniejszym planem dopuszcza się, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizację własnych ujęć wody oraz budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. W związku z powyższym plan miejscowy nie wymaga realizacji sieci przed możliwością zabudowy terenów inwestycyjnych, wymagających zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków.

§ 2. Teren objęty granicami opracowania to teren praktycznie w całości zabudowy i zainwestowany, z istniejącą siecią dróg publicznych. Gmina nie poniesie kosztów urządzenia dróg gminnych przy czym poniesie koszty wykupu gruntu na cele publiczne (w obszarze wydzielonych dróg publicznych gminnych o symbolach 05.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 012.KDD, 013.KDD i 016.KDD). Konieczny wykup gruntu wiąże się z niezbędnymi poszerzeniami ww. dróg, które są niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/525/2022

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 6 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym**