

**UCHWAŁA NR XII/.../2025
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, rejon ulicy Spacerowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Kartuzach uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwały Nr LXXVIII/849/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, rejon ulicy Spacerowej, po stwierdzeniu że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 19 kwietnia 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, rejon ulicy Spacerowej, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 23,20 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

- 1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;
- 2) Rozdział 2, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary rysunku planu (w metrach);
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:
 - a) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
 - d) KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - e) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - f) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
 - g) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - h) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:
 - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo.

4. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w granicach:

- 1) Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska.

5. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 5) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak uzasadnienia wynikającego ze struktury własności gruntów do przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kartuzach;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i innymi przepisami prawa;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;

- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren. Poza terenami przylegającymi do drogi wojewódzkiej nr 228 stanowiącej północną granicę planu dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków, w tym akcentujących wejścia lub wjazdy: schody, daszki, balkony, wykusze, tarasy, wiaty śmietnikowe oraz mury oporowe, przy czym wysunięte elementy budynków nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny oraz ich wysunięcie nie może być większe niż 1,5 m. Wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, parkingów i miejsc do parkowania oraz dojazdów i dojazdów;
- 8) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 9) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 10) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami KDD, KD i KR, wskazanych na rysunku planu;

- 2) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) należy uwzględnić ograniczenia obsługi komunikacyjnej terenów z drogi wojewódzkiej nr 228, graniczącej z planem, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów objętych planem;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
 - c) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o min. wymiarach 12,5x12,5 m,
- 5) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych, na których prowadzona jest jedna inwestycja, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 6) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów handlowych - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych,
 - c) dla usług turystyki - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² - 7 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 3 osoby zatrudnione,
 - e) dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej do 400 m² - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 3 osoby zatrudnione;
- 7) w ilości miejsc parkowania określonych w pkt. 6 należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- a) w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

§ 6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDD, KD i KR;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) obowiązują ograniczenia możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dla drogi wojewódzkiej nr 228, graniczącej z planem;
- 5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci rozdzielczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących:

- z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne ((skablowania), przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym zapewniających zachowanie sieci elektroenergetycznej,
- c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem przebudowy istniejących lub realizacji nowych sieci w formie napowietrznej i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
- d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę (wykluczenie realizacji biogazowi);

8) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;

9) dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

a) z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

b) z instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz zbiorników na gaz;

10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

§ 8. W zakresie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDD i KD stanowią tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków;
- 2) dopuszczenie realizacji celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW** (o pow. 0,22 ha), **2MNW** (o pow. 1,56 ha), **3MNW** (o pow. 2,31 ha), **4MNW** (o pow. 0,43 ha), **5MNW** (o pow. 1,30 ha), **6MNW** (o pow. 1,32 ha), **7MNW** (o pow. 1,27 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **35%** powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,7**,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **45%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – **9,5 m**,
 - garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
 - pozostałych obiektów budowlanych – **9,5 m**,
 - g) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - h) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
 - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. i nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne,
 - k) na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW obowiązuje zakaz wykonywania podziałów nieruchomości skutkujących koniecznością obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek budowlanych z drogi wojewódzkiej nr 228, graniczącej z planem;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,

- b) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych dla terenów,
- c) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,
- d) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- e) w zakresie kolorystyki budynków i materiałów stosowanych na nich:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki elewacji budynków do kolorów pastelowych odcieni brązu, beżu, złamanej bieli oraz zbliżonych do odcieni naturalnych materiałów typu cegła licówka, kamień i drewno (biel i ciemny brąz), z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do odcieni naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, z wyłączeniem materiałów z połyskiem,
 - nakaz stosowania na elewacjach budynków wyłącznie cegły licowej, kamienia, drewna i tynku,
- f) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz, murów oporowych, geokraty i zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,

- b) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. W przypadku występowania na działce budowlanej istniejących zadrzewień, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi, obowiązuje nakaz ich utrzymania w części działki budowlanej, która nie została zabudowana bądź przeznaczona na cele dojazdu lub dojścia do obiektów budowlanych,
- c) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej,
- e) kwalifikacja terenu w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- a) tereny 1MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW w całości oraz częściowo tereny 2MNW, 7MNW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c obowiązuje:
 - nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych,

- nakaz nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- b) minimalny front działki - 18 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),
- b) w terenie 5MNW znajdują się urządzenia melioracyjne (rowy melioracyjne),
- c) w zagospodarowaniu terenów przylegających do urządzeń, o których mowa w lit. b należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenów 1MNW, 2MNW i 3MNW poprzez bezpośrednie wjazdy na drogę wojewódzką nr 228;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U** (o pow. 0,49 ha), **2MNW-U** (o pow. 0,54 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczony profil usług – handel, za wyjątkiem handlu wielko powierzchniowego, turystyka, gastronomia, zdrowie i pomoc społeczna, edukacja, sport i rekreacja, kultura i rozrywka, biura i administracja,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,8**,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – **9,5 m**,
 - garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
 - pozostałych obiektów budowlanych – **9,5 m**,
 - h) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

- i) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200 m²,
- k) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. j nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne,
- l) na terenie 1MNW-U obowiązuje zakaz wykonywania podziałów nieruchomości skutkujących koniecznością obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek budowlanych z drogi wojewódzkiej nr 228, , graniczącej z planem,
- m) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 250 m²;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
- b) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych dla terenów,
- c) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,
- d) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej,
- e) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
- f) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- g) w zakresie kolorystyki budynków:

- nakaz ograniczenia kolorystyki elewacji budynków do kolorów pastelowych odcieni brązu, beżu, złamanej bieli oraz zbliżonych do odcieni naturalnych materiałów typu cegła licówka, kamień i drewno (biel i ciemny brąz), z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do odcieni naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, z wyłączeniem materiałów z połyskiem,
- nakaz stosowania na elewacjach budynków wyłącznie cegły licowej, kamienia, drewna i tynku,

h) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz, murów oporowych, geokraty i zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

i) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- b) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. W przypadku występowania na działce budowlanej istniejących zadrzewień, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi, obowiązuje nakaz ich utrzymania w części działki budowlanej, która nie została zabudowana bądź przeznaczona na cele dojazdu lub dojścia do obiektów budowlanych,
- c) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

- d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej,
- e) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- f) kwalifikacja terenu w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- a) teren 2MNW-U w całości oraz częściowo teren 1MNW-U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c obowiązuje:
 - nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych,
 - nakaz nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,

- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,
- b) minimalny front działki - 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) obowiązuje zakaz realizacji nowych wjazdów na drogę wojewódzką nr 228, mających służyć bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej terenu 1MNW-U, z dopuszczeniem zachowania wjazdów istniejących, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

12) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD** (o pow. 0,02 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, murów oporowych, geokraty, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, bez konieczności wydzielania chodników;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie jeżeli będą one dotyczyć inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
 - a) teren w całości znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) w granicach strefy, o których mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - c) teren w całości znajduje się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
 - d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c obowiązuje nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,

- b) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6 m, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowania;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (o pow. 0,85 ha), **2KDD** (o pow. 0,15 ha), **3KDD** (o pow. 0,09 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny dróg dojazdowych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych

z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, murów oporowych, geokraty, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie jeżeli będą one dotyczyły inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej;

4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- a) teren 2KDD w całości oraz częściowo teren 1KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) tereny 2KDD, 3KDD w całości oraz częściowo teren 1KDD znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c obowiązuje nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych;

5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,

- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
- 1KDD – nieregularna od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KDD – 7,5 m,
 - 3KDD – 8 m;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** (o pow. 0,22 ha), **2KR** (o pow. 0,05 ha), **3KR** (o pow. 0,09 ha), **4KR** (o pow. 0,06 ha), **5KR** (o pow. 0,22 ha), **6KR** (o pow. 0,13 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, murów oporowych, geokraty, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie jeżeli będą one dotyczyć inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
 - a) tereny 1KR, 2KR, 3KR, 5KR, 6KR w całości znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - c) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
 - d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c obowiązuje nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,

- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
 - d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
 - 1KR – nieregularna od 6 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KR – 6 m,
 - 3KR - 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 11x12,5 m,
 - 4KR – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x12 m,
 - 5KR – nieregularna od 10 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - 6KR – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** (o pow. 0,91 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy zagrodowej;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,8**,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszczenie realizacji garaży, budynków inwentarskich i budynków gospodarczych,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – **9,5 m**,
 - g) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - h) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 3000 m²;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
- b) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych dla terenów,

c) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,

d) w zakresie kolorystyki budynków:

- nakaz ograniczenia kolorystyki elewacji budynków do kolorów pastelowych odcieni brązu, beżu, złamanej bieli oraz zbliżonych do odcieni naturalnych materiałów typu cegła licówka, kamień i drewno (biel i ciemny brąz), z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do odcieni naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, z wyłączeniem materiałów z połyskiem,
- nakaz stosowania na elewacjach budynków wyłącznie cegły licowej, kamienia, drewna i tynku,

e) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz, murów oporowych, geokraty i zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

f) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,

b) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. W przypadku występowania na działce budowlanej istniejących zadrzewień, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi, obowiązuje nakaz ich utrzymania w części działki budowlanej, która nie została zabudowana bądź przeznaczona na cele dojazdu lub dojścia do obiektów budowlanych,

c) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej,

e) kwalifikacja terenu w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) teren częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

c) teren częściowo znajduje się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c obowiązuje:

- nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych,

- nakaz nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,

b) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,

- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
 - d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
 - 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
 - 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
 - 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
 - 12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** (o pow. 0,27 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz realizacji zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- a) teren częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) teren częściowo znajduje się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c obowiązuje nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych;

5) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić

ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN** (o pow. 0,05 ha), **2ZN** (o pow. 3,48 ha), **3ZN** (o pow. 1,73 ha), **4ZN** (o pow. 4,49 ha), **5ZN** (o pow. 0,95 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych oraz liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) dopuszczenie rolniczego wykorzystania terenów;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
 - a) teren 1ZN w całości oraz częściowo tereny 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- c) tereny 1ZN, 2ZN, 3ZN w całości oraz częściowo tereny 4ZN, 5ZN znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c obowiązuje nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych;

5) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- d) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- e) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),
- b) w terenach znajdują się urządzenia melioracyjne (rowy melioracyjne),
- c) w zagospodarowaniu terenów przylegających do urządzeń, o których mowa w lit. b należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Arkadiusz Socha



**RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH Z DNIA
SKALA 1:1000
układ współrzędnych PL-2000 strefa 6,
kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Kartuzach**

Oznaczenia obowiązujące:

-  granice obszaru objętego planem miejscowym
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalne linie zabudowy
 wymiary rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

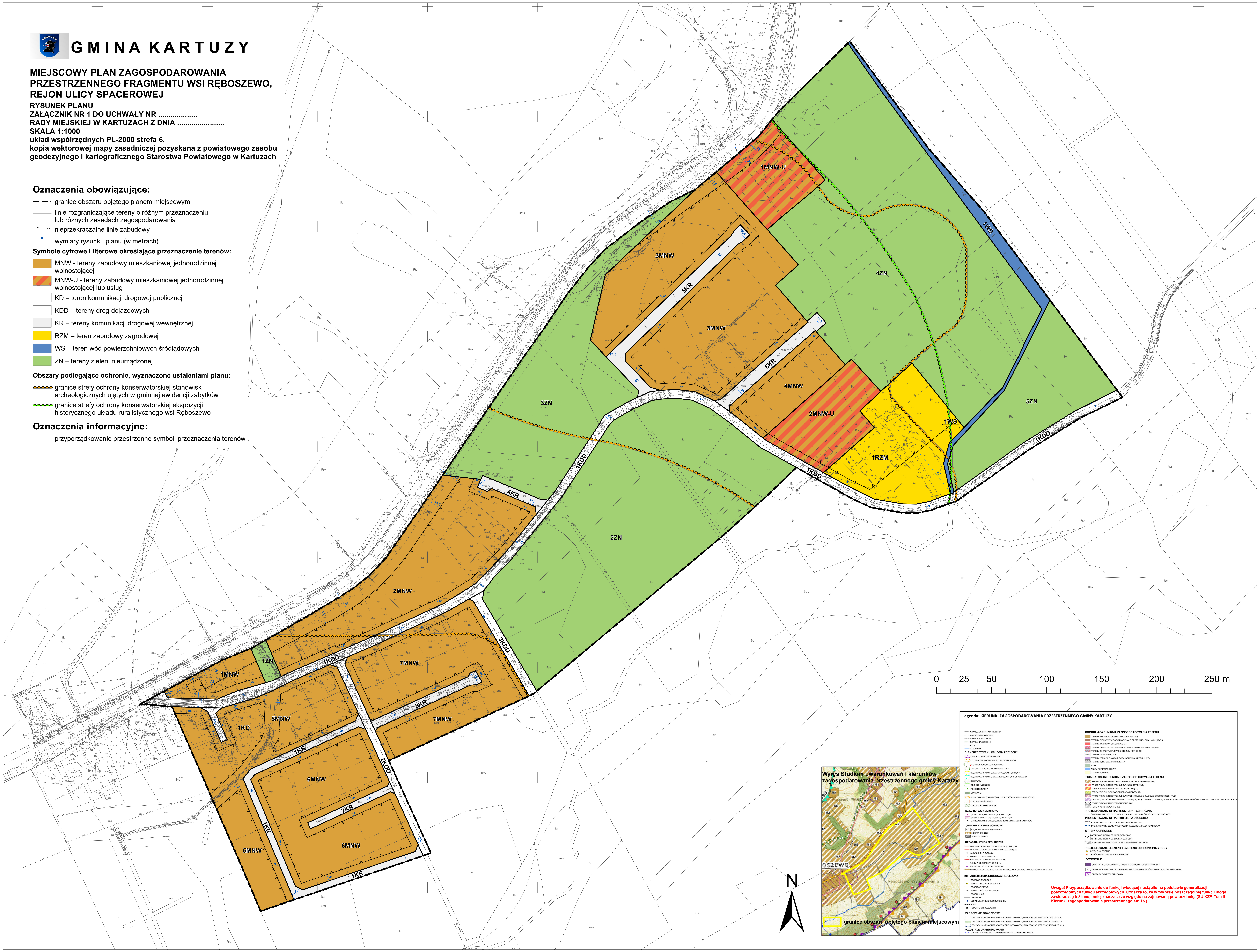
- | | |
|---|---|
|  | MNWS - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
|  | MNWS-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług |
|  | KD – teren komunikacji drogowej publicznej |
|  | KDD – tereny dróg dojazdowych |
|  | KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej |
|  | RZM – teren zabudowy zagrodowej |
|  | WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych |
|  | ZN – tereny zieleni nieurządzonej |

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

-  granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków
-  granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Reboszewo

Oznaczenia informacyjne:

- przyporządkowanie przestrzenne symboli przeznaczenia terenów



Wyrys Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy

granice obszaru objętego planem miejscowym

Uwaga! Przeporządkowanie do funkcji wiodącej nastąpiło na podstawie generalizacji poszczególnych funkcji szczegółowych. Oznacza to, że w zakresie poszczególnej funkcji mogą zawierać się też inne, mniej znaczące ze względu na zajmowaną powierzchnię. (SUIKZP, Tom II Kierunki zagospodarowania przestrzennego str. 15)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, rejon ulicy Spacerowej**, w trakcie konsultacji społecznych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	13.11.24	Geoplus Usługi Geodezyjne S.C.	Obszar planu		X		X	Uwaga dotyczy wprowadzenia do zasad podziału nieruchomości ustaleń określających, że nie dotyczą one nieruchomości wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich, wydzielenia dróg i dojazdów

								wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej. Dalsze wnioskowane zmiany dotyczą umożliwienia łączenia działek oraz zastrzeżenia, że zasady podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń planu. Wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach określających zakres planu miejscowego. Przepisy te jednoznacznie określają jakie zasady podziału nieruchomości są możliwe do prowadzenia do planu miejscowego. W przypadku podziałów dotyczy to wyłącznie powierzchni działki budowlanej. Przepisy te stanowią delegację prawną do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z ustawy o gospodarce nieruchomościami, szczególnie dotyczy to procedury łączenia działek, nieznaney ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustaleniach projektu planu jednoznacznie wskazano, że zasady podziałów dotyczą wyłącznie nowo wydzielanej
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								działki budowlanej, w rozumieniu ustaleń projektu działki wydzielonej po wejściu w życie ustaleń planu. W projekcie planu wskazano również, że zasady te nie dotyczą nieruchomości wydzielonych na cele dojazdów, w tym wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej. Nie ma zatem uzasadnienia do wprowadzania wnioskowanych zmian. W celu doprecyzowania zasad podziału nieruchomości zostanie wprowadzona jedynie zmiana wskazująca, że za działkę budowlaną spełniającą warunki zabudowy uznana będzie działka, której powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia wskazanych w projekcie planu dróg publicznych i wewnętrznych.
2	13.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 154/6 Ręboszewo, teren 1RZM		X		X	Uwaga dotyczy zmiany wyznaczonej na rysunku projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób umożliwiający lokalizację wiaty gospodarczej wskazanej na załączniku graficznym do uwagi. Wnoszona uwaga narusza warunki uzgodnienia projektu planu przez właściwego

								Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie ograniczeń w lokalizacji zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej wód śródlądowych. Uwzględnienie uwagi powodowałoby niezgodność projektu plany z planem ochrony Parku.
3	19.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 151 Ręboszewo, teren 1MNW-U		X		X	Uwaga dotyczy dopuszczenia dla terenu objętego uwagą przeznaczenia dopuszczalnego - zabudowy zagrodowej (RZM). Przedmiotowe działki zostały zakwalifikowane do przeznaczenia mieszkaniowo – usługowego. Dopuszczenie na nich możliwości realizacji zabudowy zagrodowej jako przeznaczenia dopuszczalnego narusza przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych. Przeznaczenia te charakteryzują się odmiennymi warunkami zagospodarowania. Zgodnie z projektem planu możliwe jest utrzymanie funkcji istniejącej zabudowy, w tym występującej w siedliskach rolniczych, do czasu wprowadzenia na wniosek właściciela gruntów

								docelowego przeznaczenia terenów. Nie jest natomiast możliwa realizacja nowych obiektów budowlanych bezpośredni związanych z działalnością rolniczą, w tym stodół, budynków inwentarskich czy płyt obornikowych.
4	20.12.24	Osoby fizyczne	Dz. nr ewid. 185/10 Ręboszewo, teren 1KDD		X		X	Uwaga dotyczy braku zgody na poszerzenie drogi 1KDD na działce objętej uwagą. Droga 1KDD jest jedynym publicznym ciągiem komunikacyjnym obsługującym tereny budowlane w obszarze projektu planu. Tereny te zostały wskazane do rozwoju przez właścicieli gruntów. Zwężenie drogi utrudni nie tylko dojazd do nowych terenów budowlanych, ale również utrudni ich uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Szerokość drogi została ustalona na minimalnym poziomie dla dróg publicznych, tj. 8 m. Planowane poszerzenie drogi na działce objętej uwagą nie przekracza 1,5 m, co jednoznacznie wskazuje, że nie będzie to powodować znaczących zmian dotychczasowych warunków zagospodarowania tej działki.

5	20.12.24	Osoby fizyczne	Dz. nr ewid. 147/3 Ręboszewo, obszar planu, teren 1KDD		X		X	Uwaga dotyczy braku zgody na poszerzenie drogi 1KDD. Droga 1KDD jest jedynym publicznym ciągiem komunikacyjnym obsługującym tereny budowlane w obszarze projektu planu. Tereny te zostały wskazane do rozwoju przez właścicieli gruntów. Zwężenie drogi utrudni nie tylko dojazd do nowych terenów budowlanych, ale również utrudni ich uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Szerokość drogi została ustalona na minimalnym poziomie dla dróg publicznych, tj. 8 m.
6	20.12.24	Osoby fizyczne	Obszar planu, teren 1KDD		X		X	Uwaga dotyczy braku zgody na poszerzenie drogi 1KDD. Droga 1KDD jest jedynym publicznym ciągiem komunikacyjnym obsługującym tereny budowlane w obszarze projektu planu. Tereny te zostały wskazane do rozwoju przez właścicieli gruntów. Zwężenie drogi utrudni nie tylko dojazd do nowych terenów budowlanych, ale również utrudni ich uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Szerokość drogi została ustalona na minimalnym poziomie dla dróg publicznych, tj. 8 m.

7	20.12.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, teren 1KDD		X		X	Uwaga dotyczy braku zgody na poszerzenie drogi 1KDD (według danych wynikających z adresu podanego w treści uwagi). Droga 1KDD jest jedynym publicznym ciągiem komunikacyjnym obsługującym tereny budowlane w obszarze projektu planu. Tereny te zostały wskazane do rozwoju przez właścicieli gruntów. Zwężenie drogi utrudni nie tylko dojazd do nowych terenów budowlanych, ale również utrudni ich uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Szerokość drogi została ustalona na minimalnym poziomie dla dróg publicznych, tj. 8 m.
8	07.01.25	Osoba fizyczna	Obszar planu, teren 1KDD		X		X	Uwaga złożona po wyznaczonym terminie, podlega odrzuceniu z przyczyn formalnych.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Kartuzach postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, rejon ulicy Spacerowej**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD, KD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDD, KD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Kartuzy, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 16 kwietnia 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

.....

(po uzyskaniu nr uchwały)

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, rejon ulicy Spacerowej

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXVIII/849/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, rejon ulicy Spacerowej.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto część obrębu ewidencyjnego Ręboszewo, położoną w rejonie ulic Spacerowej i Kartuskiej. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok 23,19 ha. Ulica Kartuska jest droga wojewódzka nr 228 (ulica stanowiąca północna granicę opracowania).

3. Cel sporządzenie planu.

Podstawowym celem prowadzonej procedury planistycznej jest przeniesienie kierunków polityki przestrzennej gminy Kartusy na rozwój zagospodarowania przestrzennego terenów objętych granicami opracowania. Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy cały obszar opracowania znalazł się w strefach inwestycyjnych związanych z wielofunkcyjnym rozwojem części wiejskiej gminy. Realizacja zagospodarowaniu przestrzennego w takich strefach bez planu miejscowego może prowadzić do rozproszenia zabudowy lub powstawania jej bez pożądanego standardu architektonicznego, ujednolicającego formę zabudowy i sposób zagospodarowania działek w większych obszarach gminy. Sytuacja taka ma swoje odniesienie bezpośrednio do obszaru objętego granicami sporządzanego planu miejscowego. W chwili obecnej w jego granicach nie obowiązuje żaden plan miejscowy, a rozwój zagospodarowania jest realizowany głównie poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W ten sposób powstało już kilkanaście rozproszonych budynków, które powiększają strefę sąsiedztwa i umożliwiają tym samym wydawanie kolejnych decyzji umożliwiających zabudowę na wyodrębnionych na ten cel parcelach. Realizacja kierunków polityki przestrzennej gminy w przypadku obszaru opracowania podlega jednak ograniczeniom w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów prawa obowiązujących dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Obejmują one zarówno zakazy wprowadzone przepisami powołującymi go do życia jak również celami ochrony wskazanymi w jego Planie ochrony. Główne ograniczenia wprowadzenia terenów inwestycyjnych w obszar opracowania związane są z wyznaczeniem w Planie ochrony parku na jego obszarze strefy BK_III_2, w której główny kierunek działań ochronnych obejmuje utrzymanie siedlisk przyrodniczych związanych z terenami podmokłymi, które obejmują zarówno zakaz zmiany stosunków wodnych jak i ochronę siedlisk roślinności hydrogenicznej występującej w jej zasięgu. Granice strefy obejmują wilgotne łąki położone przy południowej i wschodniej granicy opracowania. Działanie planistyczne w tym zakresie obejmuje wyodrębnienie tych terenów z zasięgu strefy inwestycji budowlanych i pozostawienie ich w przeznaczeniu zieleni nieurządzonej (ekologicznej). W skutek tego działania zostały zachowane również obostrzenia wynikające z przepisów obowiązujących dla Parku i dotyczące zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych i od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym

w pozwoleniu wodno prawnym oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Zastosowane przepisy nie mają pełnego odzwierciedlenia do cieku wodnego przepływającego przez obszar opracowania, ponieważ w ewidencji gruntów został on zakwalifikowany do urządzeń melioracyjnych. Sytuacja ta umożliwiła również przybliżenie zabudowy do cieku wodnego w miejscach, w których wydano już decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Miejsca te dodatkowo podlegają również odstępstwu wskazanemu w przepisach prawa obowiązujących dla Parku, które umożliwiają przybliżenie zabudowy dla siedlisk rolniczych.

Analiza pozostałych celów ochronnych ustanowionych w Planie ochrony Parku wskazuje, że zastosowanie wytycznych dla stref ochronnych BK_I_1 i BK_I_2 w obszarze opracowywanego planu nie ma zastosowania poza strefą BK_III_2. Walory przyrodniczo – krajobrazowe w tej części opracowania nie wykazują charakterystyk uniemożliwiających przeznaczenie tej części planu na cele inwestycyjne. W fazie projektowej założono, że w tej części opracowania Plan ochrony Parku umożliwia realizację podstawowego kierunku polityki przestrzennej gminy, tj. rozwój strefy inwestycyjnej związanej z zabudową mieszkaniową w typie podmiejskim (o obniżonej intensywności zabudowy). Wniosek ten wynika z zakwalifikowania w Planie ochrony Parku tej części opracowania do stref modyfikacji lub rozwoju zainwestowania B_VI_2 i B_VI_3. W określaniu przeznaczenia terenów nie dopuszczono realizacji innych funkcji niż zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, miejscami zmieszana z zabudową usługową. Miejscowe dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej miało na celu umożliwienie zapewnienia dostępu lokalnej społeczności do usług podstawowych, co znacząco poprawia standard ich życia. W celu uwzględnienia wytycznych wynikających dla strefy inwestycyjnej z Planu ochrony Parku w ustaleniach sporządzanego projektu planu zastosowano wskaźniki i parametry urbanistyczne w nim określone, w tym odnoszące się do dopuszczonych do stosowania materiałów na dachach i elewacjach budynków oraz ich kolorystyki. Wreszcie w celu pełnego uwzględnienia przepisów prawa obowiązujących dla Parku w projekcie planu wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
- KDD – tereny dróg dojazdowych,
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- RZM – teren zabudowy zagrodowej,
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W obszarze planu nie obowiązują żadne plany miejscowe.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W obecnym stanie zagospodarowania tereny objęte granicami opracowania posiadają charakterystyki terenów wiejskich podlegających presji inwestycyjnej. W użytkowaniu terenów obecnie ciągle przeważają tereny otwarte, które są wykorzystywane do celów rolniczych. Tereny rolnicze w południowej części opracowania przechodzą w wilgotne łąki, które mają charakter półnaturalnych siedlisk hydrogenicznych. W terenach rolniczych zachowały się dwa siedliska, przy czym tylko jedno z nich pełni obecnie funkcję związaną z produkcją rolniczą (położone w pobliżu południowej granicy planu). Drugie siedlisko zostało zaadoptowane na cele mieszkaniowej (położone w rejonie ulicy Kartuskiej). Tereny zurbanizowane i skupione są w południowo – zachodniej części planu, w rejonie ulic Polnej i Ogrodników. Jest to wyłącznie nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o bardzo wysokim standardzie architektonicznym budynków, jak i wysokim standardem przestrzennym zagospodarowania działek budowlanych, na których jest ona zlokalizowana. W tej części opracowania występują również skupiska nieużytków rolniczych, pokrytych roślinnością spontaniczną i ruderalną.

Nieuzitytki znajdują się na działkach przygotowanych do zainwestowania budowlanego (sparcelowane grunty rolne). Obniżony standard zabudowy w obszarze opracowania dotyczy wyłącznie budynków lokalizowanych w obrębie siedlisk rolniczych i dotyczy głównie budynków inwentarskich i gospodarczych.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kartuzi.

W gminie Kartuzi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzi zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 19 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w studium obszar opracowania znajduje się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

M1 – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi, M2 – projektowane tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi

Wielofunkcyjna zabudowa wsi została wyznaczona jedynie w obszarze gminy wiejskiej Kartuzi. Wynika to ze specyfiki zabudowy na terenie wiejskim. Gmina Kartuzi nie jest typową gminą rolniczą, w wielu miejscowościach na jej terenie, szczególnie w obszarach przymiejskich dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś w miejscowościach zlokalizowanych nad jeziorami zabudowa turystyczno – rekreacyjna. Trudno jest w związku z tym wyodrębnić dominujący typ zabudowy i przypisać jej wiodącą funkcję w przyszłości. Rodzaj typów zabudowy w poszczególnych wsiach jest bowiem bardzo zróżnicowany. W ramach funkcji M1, M2 wyróżnia się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodziną do 4 mieszkań, siedliska rolnicze z obiektami związanymi z hodowlą i przetwórstwem rolniczym (dopuszcza się lokalizację na terenie gospodarstw rolnych stawów hodowlanych), zabudowę rekreacyjną oraz zabudowę usługową. Umożliwia się adaptację istniejącej zabudowy na funkcje turystyki i rekreacji. Na terenie M1, M2 zezwala się na budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Jako funkcje uzupełniające przewiduje się: ogrodnictwo, zieleń urządzoną.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania z zakresu ładu przestrzennego i powiązane z tym wymagania architektoniczne i krajobrazowe zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju gminy są realizowane w dokumentach kierunkowych określających jej rozwój. W przypadku planu miejscowego główne zmiany przestrzeni gminy zapewniające jej rozwój, z uwzględnieniem jej zrównoważonego rozwoju są zawarte w kierunkach rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym wskazano obszary rozwoju funkcji przestrzennych wynikających z zapotrzebowania gminy na poszczególne typy zabudowy oraz tereny wyłączone z tych stref ze względu na potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, czy ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych w sposób umożliwiający mieszkańcom gminy wysoką jakość życia. Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowywanego planu znajduje się w zasięgu terenów o ograniczonej intensyfikacji procesów urbanizacyjnych, które zostały ukierunkowane na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności zabudowy. Wytyczne studium w tym zakresie zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez ograniczenie rodzajów dopuszczanej

zabudowy do mieszkalnictwa jednorodzinnego (z towarzyszeniem usług podstawowych) w typie zabudowy podmiejskiej ekstensywnej i średniointensywnej. Pomimo zakwalifikowania w studium całego obszaru planu do strefy inwestycji budowlanych w projekcie planu z zasięgu terenów inwestycyjnych wyłączono tereny mające istotny wpływ na funkcjonowanie systemu przyrodniczego Kaszubskiego Parku Krajobrazowego i ochronę jego walorów przyrodniczych, które zostały wskazane w Palnie ochrony Parku jako tereny objęte istotnym celem ochronnym. Uzasadnienie tego działania zostało opisane w innych rozdziałach uzasadnienia. Działanie to jest zgodne ze studium, w którym warunkuje się rozwój stref inwestycyjnych w nim wskazanych, o ile jest to zgodne z przepisami prawa obowiązującymi dla obszarów podlegających ochronie prawnej, w tym Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar planu w całości znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z planem obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego.

Przepisy określające zasady ochrony Parku to:

- UCHWAŁA Nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2011 r. Nr 66, poz. 1462),
- UCHWAŁA NR 445/XLII/17 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2018 r. poz. 203),

Przepisy określające plan ochrony Parku to:

- Uchwała Nr 704/LVI/23 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 31 lipca 2023 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2023 r. poz. 4275).

Podstawowe obostrzenia w zagospodarowaniu terenów zostały wskazane w § 3 Uchwały Nr 147/VII/11, obejmują one następujące zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 i Nr 227, poz. 1505 oraz z 2009 r. Nr 42, poz. 340 i Nr 84, poz. 700);
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztermowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsłkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

W kolejnym paragrafie wprowadzono odstępstwa dla wymienionych powyżej zakazów. Najistotniejsze dla procedury planistycznej nad sporządzeniem planu miejscowego jest odstępstwo dotyczące zakazu zabudowy od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Zgodnie z cytowaną uchwałą zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m do obszarów wodnych nie dotyczy:

- obszarów zwartej zabudowy wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach;
- istniejących siedlisk rolniczych - w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód
- istniejących obiektów letniskowych, mieszkalnych i usługowych, zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. - gdzie dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącego zainwestowania w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, ilości miejsc pobytowych a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód

Zakazy w zakresie ograniczenia zabudowy w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych zostały zmienione Uchwałą Nr 445/XLII/17 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO z dnia 21 grudnia 2017 r. Po zmianach obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych i od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

Uszczegółowienie zasad ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych Parku został uszczegółowiony w Planie ochrony dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. W Planie wskazano graficznie delimitację przestrzenną stref realizacji działań ochronnych. Obszar planu został zakwalifikowany do stref BK_I Zachowania tradycyjnego krajobrazu rolniczego i innych terenów otwartych; uszczegółowieniem strefowania do obszarów BK_I_1 Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolniczego łąk i pastwisk oraz otwartego charakteru innych siedlisk półnaturalnych i BK_I_2 Utrzymanie krajobrazu rolniczego pozostałych terenów, w tym pól i upraw trwałych. Jednocześnie cały obszar opracowania znalazł się w strefach BM_VI Modyfikacji lub rozwój zainwestowania (obszary zainwestowane lub wskazane do zainwestowania). W ramach strefy działań inwestycyjnych obszar opracowania podzielono na podstrefy BM_VI_1 Tereny przeznaczone do zainwestowania zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, BM_VI_2 Tereny kierunkowego rozwoju zainwestowania zgodnie z ustaleniami studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i BM_VI_3 Tereny zainwestowane, w tym zabudowane pozostałe. Strefowanie działań ochronnych wskazuje, że przy rozwoju zagospodarowania

w obszarze opracowania należy uwzględnić jednocześnie wytyczne polityki przestrzennej gminy określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ustalenia planów miejscowych i istniejący stan zagospodarowania terenów zabudowach oraz elementy środowiska umożliwiające zachowanie walorów tradycyjnego krajobrazu obszarów otwartych. W terenach objętych opracowaniem Plan ochrony nie wyznacza terenów ograniczeń przekształceń struktury przestrzennej - BM_VII.

Zgodnie z planem ochrony Parku podstawy cel ochronny dla strefy BK_I_1 obejmuje utrzymanie powierzchni i struktury łąk i muraw, w tym siedlisk przyrodniczych Natura 2000 oraz kontynuowanie tradycyjnego, ekstensywnego sposobu ich użytkowania, w tym zgodnie z zasadami programu rolnośrodowiskowego w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich, uszczegółowieniem obejmującym:

- działanie obligatoryjne w celu zachowania użytków zielonych, w tym łąkowych siedlisk przyrodniczych: ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe,
- działania fakultatywne w celu zachowania użytków zielonych, w tym łąkowych siedlisk przyrodniczych, w ramach użytkowania kośnego lub kośno-pastwiskowego gruntu: postępowanie zgodnie z wymogami właściwego pakietu i jego wariantu, wskazanego w ramach działań rolnośrodowiskowych lub rolno-środowiskowo-klimatycznych objętych obowiązującym Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich; odstąpienie od przeorywania użytków zielonych; w celu uniknięcia ranienia lub uśmiercania występujących na łąkach gatunków ptaków i ssaków,
- stosowanie w trakcie koszenia tzw. wyplaszaczy (na przykład w postaci poziomej belki mocowanej z przodu ciągnika, z łańcuszkami) oraz „odśrodkowego” sposobu koszenia (od środka koszonej powierzchni na zewnątrz),
- wyłączenie z zabudowy cennych półnaturalnych nieleśnych zbiorowisk, będących miejscem występowania cennych przyrodniczo gatunków flory i siedlisk przyrodniczych Natura 2000.

Strefa ta wraz ze strefą BK_I_2 została w Planie wskazana do celów gospodarki rolnej, gdzie istnieją odpowiednie warunki do jej prowadzenia, o ile ich realizacja nie zagraża celom ochrony Parku. W planie preferuje się prowadzenie zrównoważonej i ekologicznej gospodarki rolnej w oparciu o rodzinne gospodarstwa rolne, z ograniczeniem odpływu azotu ze źródeł rolniczych poprzez przestrzeganie okresów, dawek i sposobów nawożenia, właściwe magazynowanie nawozów naturalnych, pasz soczystych oraz postępowanie z odciekami, przestrzeganie zasad nawożenia pól na terenie o dużym nachyleniu oraz w pobliżu cieków, ograniczenie stosowania nawozów na glebach podmokłych, zalanych, zamrzniętych, pokrytych śniegiem. W prowadzeniu gospodarki rolnej plan zaleca również ograniczenie emisji gazów cieplarnianych (głównie metanu, podtlenku azotu, amoniaku i dwutlenku węgla) ze źródeł rolniczych poprzez stosowanie niskoemisyjnych technik rozpraszania i przechowywania nawozów naturalnych, niskoemisyjnych systemów utrzymywania i żywienia zwierząt oraz działania w celu wiązania dwutlenku węgla w glebie w wyniku przyorywania nawozów organicznych albo ich zamienników (słomy, resztek pożywnych, nawozów zielonych) oraz w zasięgu obszaru BK_I_1 odstąpienie od zalesień.

Strefy BM_VI_1-3 obejmujące obszar opracowania w Planie ochrony Parku wskazano do celów rozwoju zainwestowania, o ile realizacja nie zagraża celom ochrony Parku, z zastrzeżeniem, że nie należy legalizować nielegalnego zainwestowania, które powinno zostać zlikwidowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a teren przywrócony do pierwotnego stanu użytkowania. W strefach tych Plan dopuszcza zainwestowanie, w tym zabudowę realizowaną na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych wydanych przed wejściem w życie Planu ochrony oraz na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie Planu ochrony, zgodnie ze sposobami korzystania z tych obszarów określonymi w § 15 - § 17 jego ustaleń. Do sporządzania planów miejscowych w strefach BM_VI_1-3 Planu ochrony Parku zaleca ograniczenie stosowania decyzji o warunkach zabudowy na rzecz sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla większych obszarów oraz objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności obszarów położonych

w granicach stref C_V. W celu eliminacji zagrożeń wewnętrznych Plan ochrony określa również zasady do uwzględnienia w nowych i zmienianych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one zasady ogólne i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, tj.:

Zasady ogólne:

- ogólne zasady lokalizacji zainwestowania i zabudowy
 - niebudowanie obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz innych sytuacji o których mowa w przepisach odrębnych,
 - dopuszczenie zainwestowania, w tym zabudowy na nieruchomościach, gdzie projektowana jest zabudowa na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych wydanych przed wejściem w życie Planu ochrony oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie Planu ochrony; zapisy Planu ochrony nie naruszają uprawnień nabytych na podstawie prawomocnych postanowień i przepisów prawa lokalnego, stanowiących tzw. „prawa nabyte”,
 - odstąpienie od legalizacji nielegalnego zainwestowania, poprzez zgłaszanie do nadzoru budowlanego wszystkich obiektów budowlanych, co do których istnieje wątpliwość zgodności z dotychczas obowiązującymi planami miejscowymi (także nieobowiązującymi, dawnymi planami ogólnymi) lub wydanymi decyzjami administracyjnymi,
 - wprowadzenie zakazów, ograniczeń i dopuszczeń dla lokalizacji obiektów służących turystyce wodnej w strefie brzegowej jezior, stanowiących najcenniejsze ekosystemy wodne wzdłuż odcinków strefy brzegowej jezior – strefy: BM_VIII_3, BM_VIII_4, BM_VIII_5 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych stref określonych w Planie ochrony,
 - wprowadzenie zakazu lokalizowania nowych obiektów (w tym obiektów tymczasowych, również niezwiązanych trwale z gruntem), z wyjątkiem obiektów służących edukacji ekologicznej takich jak: kosze, tablice, ławki, zadaszenia, punkty edukacyjne itp.), obiektów służących ochronie torfowisk (np. zastawek i piętrzeń), obiektów służących ochronie przeciwpożarowej lasu oraz infrastruktury technicznej i dróg (w sytuacji braku racjonalnej możliwości ich przeprowadzenia w innym miejscu) w obrębie strefy o szerokości 50 m wokół torfowisk,
 - wprowadzenie zakazu lokalizowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów służących edukacji ekologicznej (takich jak np. tablice, ławki, zadaszenia, punkty edukacyjne itp.) i obiektów dopuszczonych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych w strefach C_II i BM_VII_5,
 - wprowadzenie zakazu zabudowy w granicach terenów wskazanych jako strefa BM_VII_1 w celu ochrony tradycyjnych elementów kultury materialnej cennych elementów krajobrazu lub siedlisk Natura 2000,
 - wprowadzenie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania w granicach strefy BM_VII_3 gwarantujących zachowanie drożności (możliwości przemieszczania się dużych zwierząt) newralgicznych odcinków korytarzy ekologicznych,
 - wprowadzenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy uwzględniających ekspozycję krajobrazu z punktów i ciągów widokowych w granicach strefy BM_VII_2
- ogólne zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - zharmonizowanie nowej zabudowy w zakresie rozplanowania, bryły architektonicznej - formy budynków i geometrii dachów z istniejącą zabudową danej miejscowości, z wyjątkiem obiektów położonych w granicach tradycyjnego kulturowego układu przestrzennego jednostek osadniczych wskazanych jako strefa

BK_IV_1 oraz budynków zabytkowych wskazanych jako strefa BK_IV_2, a także budynków wymagających zindywidualizowanej formy, uzasadnionych względami technologicznymi,

- nieprzekraczanie maksymalnej wysokości zabudowy w stosunku do zabudowy w sąsiedztwie, z wyjątkiem obiektów technicznych uzasadnionych względami technologicznymi, z zastrzeżeniem wskaźników określonych w rekomendacjach szczegółowych, które stanowią wytyczne dla sporządzanych później miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- przy projektowaniu nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych na całym obszarze Parku zaleca się kształtowanie zabudowy nawiązującej do tradycji kulturowej Kaszub, w tym zaleca się kontynuację form architektonicznych właściwych dla wiejskiej tradycji budowlanej Kaszub, z uwzględnieniem lokalnych odmian w tradycji budowlanej obszaru Parku, kolorystyki obiektów i materiałów wykończeniowych, z zachowaniem zwłaszcza:
 - dachu dwuspadowego symetrycznego, dopuszcza się dach naczółkowy,
 - poziomu posadowienia względem terenu - poziom podłogi parteru nie powinien wystawać ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,
 - proporcji rzutu poziomego budynku o kształcie prostokąta o proporcjach zbliżonych do modułu 1:1,5 do 1:2,5,
 - wysokości budynku nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym parter z poddaszem (także mieszkalnym)
 - stosowania ganków wejściowych (w przypadku ich realizacji) w konstrukcji drewnianej lub murowanej,
 - możliwości zastosowania podcienia narożnego i wglębnego,
 - tradycyjnych materiałów: cegła licowa, kamień (fundamenty, budynki gospodarcze), drewno (konstrukcje, wykończenia), tynki,
 - kolorystyki ścian tynkowanych: pastelowe odcienie brązu, beżu, złamana biel; ścian konstrukcji szkieletowej: biel i ciemny brąz drewna, cegła licówka i ciemny brąz drewna,
 - kolorystyki pokryć dachowych w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, z wyłączeniem materiałów z połyskiem; zaleca się stosowanie dachówki ceramicznej,
 - podziału otworów okiennych i drzwiowych w sposób symetryczny, wprowadzenia nadświetli i przyświetli, ewentualnie wprowadzenia okiennic, unikania stosowania jednoprzestrzennych szyb nie mających wewnętrznego podziału krzyża okiennego, stosowania ogrodzenia posesji w postaci: drewnianych (sztachetowych) lub drewnianych ze słupkami z cegły, także tynkowanej,
 - niestosowanie ozdobnych ogrodzeń z kutego żelaza oraz betonowych odlewów przęsł,
 - podmurówka ogrodzenia z cegły lub kamienia łamanego,
- stosowania zieleni o gatunkach i odmianach wyłącznie rodzimych,
- zachowanie istniejących drzew i zadrzewień niekolidujących z zabudową, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi,
- stosowanie zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, z wykorzystaniem rodzimych gatunków dostosowanych siedliskowo;
- dopuszcza się wytyczenie nowych szlaków turystycznych, w szczególności szlaków pieszych, tras rowerowych i ścieżek dydaktycznych w miejscach niekolidujących z celami ochrony Parku określa się podstawowe formy zagospodarowania szlaków turystycznych w postaci: infrastruktury służącej kanalizowaniu ruchu turystycznego (w tym grodzień, barier oraz nasadzeń roślin), pojemników na odpady (z uwzględnieniem zabezpieczenia przed wygrzebywaniem przez zwierzęta), stojaków na rowery, tablic informacyjnych, edukacyjnych i urzędowych, urządzonych miejsc odpoczynku na szlakach i innych urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Zasady szczegółowe:

- o parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne dla wyodrębnionych typów zabudowy przeważających na obszarze Parku, ujętych w poniższej tabeli jako wytyczne dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Typ zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość budynków [m]	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej [m2]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	45	0,7	9,5	1000
zabudowa rekreacji indywidualnej	70	0,4	8	1000
zabudowa usługowo-mieszkaniowa	40	0,9	11	1200
zabudowa towarzysząca kempingom i polom namiotowym, obsłudze turystyki wodnej (przystani, plaż i kąpielisk)	70	0,1	7	nie określa się

- o określone w powyższej tabeli parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają uprawnień nabytych na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych prawomocnych decyzji administracyjnych, obowiązujących w dniu wejścia w życie Planu ochrony Parku,
- o określone w powyższej tabeli parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne nie dotyczą nieruchomości zabudowanych, gdzie dopuszcza się w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków zachowanie dotychczasowych parametrów zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych, bez możliwości ich zwiększenia ponad wielkości określone w powyższej tabeli,
- o nie określa się szczególnych parametrów zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych dla innych typów zabudowy istniejącej lub planowanej – obowiązują ogólne zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.

Dla obszaru opracowania nie stwierdzono ograniczeń i rekomendacji przy sporządzaniu planów miejscowych wskazanych w kolejnych wytycznych dla stref BK_IV, BM_VII_2, BM_VII_3, BM_VII_5, C_I, BM_VIII_1, BM_VIII_2, BM_VIII_3, BM_VIII_4, BM_VIII_5, BM_VIII_6.

Przed wskazaniem dopuszczalnego przeznaczenia terenów w sporządzanym planie oraz szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeprowadzono analizę wytycznych i obostrzeń wynikających z Planu ochrony Parku. W wyniku tej analizy w obszarze opracowywanego planu wyodrębniono tereny objęte w Planie ochrony Parku celami ochronnymi. Cele te skupione są w zasięgu strefy BK_III_2, której celem ochronnym jest utrzymanie siedlisk przyrodniczych zależnych od wód. Zgodnie z treścią wcześniejszych

rozdziałów prognozy tereny istotne dla funkcjonowania tej strefy zostały wyłączone poza zasięg terenów inwestycyjnych i przeznaczone na cele zieleni nieurządzonej, co umożliwi zachowanie ich wartości przyrodniczej. Realizacja celu ochronnego umożliwia również zapewnienie zgodności z innymi obostrzeniami wskazanymi w przepisach prawa do zagospodarowania terenów w Parku. Dotyczy to głównie zakazu lokalizowania zabudowy w pasie 100 m od wód powierzchniowych oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. W pozostałych częściach opracowania stosuje się kwalifikację terenów w Planie ochrony do stref inwestycyjnych, w których rozwój zagospodarowania jest możliwy pod warunkiem zapewnienia standardów zabudowy i zagospodarowania terenów wskazanych w jego ustaleniach. Wszystkie wytyczne urbanistyczne do zagospodarowania terenów wskazane w Planie ochrony Parku zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

Dodatkowo cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska. Dla zespołu przyrodniczo krajobrazowego w projekcie planu zastosowano, podobnie jak dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zastosowano bezpośrednio odwołanie się do obowiązujących przepisów prawa warunkujących jego ochronę - Rozporządzenie Nr 12/98 Wojewody Gdańskiego z dnia 3 września 1998 r. w sprawie zatwierdzenia "Planu ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego" oraz wyznaczenia w nim zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Rozporządzenie wprowadzające w życie zespół przyrodniczo – krajobrazowy określa zasady zagospodarowania i ograniczenia tych zasad w sposób ogólny. Zakres obostrzeń pokrywa się zasadniczo z ograniczeniami wprowadzonymi przez przepisy określające ochronę Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wprowadzenie wszystkich obostrzeń wskazanych w art. 45 ustawy Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub ich uszczegółowienie wymagałoby działań z uwzględnieniem kompetencji do powoływania takich określonych w art. 44 tej ustawy. Natomiast dla Zbiornika Wód podziemnych zgodnie z planem obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. W przypadku występowania na działce budowlanej istniejących zadrzewień, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi, obowiązuje nakaz ich utrzymania w części działki budowlanej, która nie została zabudowana bądź przeznaczona na cele dojazdu lub dojścia do obiektów budowlanych,
- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- kwalifikacja terenu w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych i oznaczonych symbolem:
 - MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- MNW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

W obszarze planu nie występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

Obszar opracowania częściowo jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które znajdują się zarówno w granicach planu, jak i poza jego granicami. Obszar opracowania objęty jest również częściowo strefą ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo. Dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z jego ustaleniami, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dla strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo, zgodnie z planem wskazano nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych oraz nakaz nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej. Przepisy prawa określające zasady ochrony konserwatorskiej dla wymienionych powyżej obiektów wynikają z Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zmianami).

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W obszarze planu nie stwierdza się występowania ograniczeń inwestycyjnych i szczególnych zagrożeń dla zdrowia i mienia ludzi. Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i zjawiska powodzi.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, ze zmianami). Nakaz uwzględnienia tych miejsc określono również dla usług w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W ustaleniach planu wprowadzono również nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie zgodnie z art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzw. renty planistycznej. W planie ustalono stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie jego ustaleń. Stawka ta została ustalona w jednolitej wielkości dla terenów inwestycji

komercyjnych w wysokości 30%. Dla terenów pozostałych terenów stawkę określono na poziomie 1%, co spowoduje brak konieczności podejmowania zbędnych procedur administracyjnych, określających brak zasadności pobierania renty planistycznej. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

W strukturze własności gruntów dominują grunty osób indywidualnych. W obszarze planu Skarb Państwa nie posiada żadnej własności. Grunty gminne obejmują działki drogowe istniejących ulic gminnych – Spacerowej i Ogrodników oraz odcinki dróg jeszcze nieurządzonych, ale już wydzielonych geodezyjnie.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrożających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Obsługa mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie z wykorzystaniem istniejących w innych częściach gminy usług publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Zakłada się, że stosowane technologie będą spełniać normy i warunki techniczne przewidziane w przepisach prawa i tym samym nie będą stwarzać zwiększonego zagrożenia dla środowiska. Zakłada się również, że technologie te będą likwidowane (przynajmniej w części po uzbrojeniu obszaru planu w sieci zbiorczej). Indywidualne rozwiązania techniczne dopuszczono jedynie dla systemu dostawy ciepła. W przypadku tego systemu jest to spowodowane brakiem gminnej sieci ciepłowniczej, co uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii, tj. instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru lub biomasę.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDD, które będą służyć również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne (drogi oznaczone symbolem KR) oraz publiczne ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolem KD. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi drogami będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Kartuz sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii Burmistrz skierował projekt planu do konsultacji społecznych, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O konsultacjach powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin konsultacji, miejsce i termin spotkania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, dyżuru projektanta oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie konsultacji wpłynęło łącznie 10 uwag. Cztery uwagi dotyczyły zwężenia szerokości drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDD. Burmistrz Kartuz odrzucił te uwagi, ze względu na fakt, że przedmiotowa droga jest jedynym publicznym ciągiem komunikacyjnym obsługującym tereny budowlane w obszarze projektu planu. Tereny te zostały wskazane do rozwoju przez właścicieli gruntów. Zwężenie drogi utrudni nie tylko dojazd do nowych terenów budowlanych, ale również utrudni ich uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Dodatkowo należy zauważyć, że normatywna szerokość drogi wskazana w projekcie planu wynosi zaledwie 8 m i tym samym jest to szerokość minimalna jaką może mieć droga publiczna przeznaczona zarówno do ruchu kołowego jak i pieszo – rowerowego. Kolejne z odrzuconych uwag dotyczyły zmiany linii zabudowy niezgodnie z przepisami obowiązującymi dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz dopuszczenia realizacji zabudowy mieszanej mieszkaniowo – usługowo – zagrodowej. Obydwie uwagi zostały odrzucone przez Burmistrza Kartuz ze względu na możliwość naruszenia przepisów prawa w skutek ich uwzględnienia.

Uwaga dotycząca linii zabudowy naruszała warunki uzgodnienia projektu planu przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie ograniczeń w lokalizacji zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej wód śródlądowych. Uwzględnienie uwagi powodowałoby tym samym niezgodność projektu planu z planem ochrony Parku. Natomiast w przypadku uwagi dotyczącej możliwości realizacji zabudowy mieszanej Burmistrz Kartuz uznał, że dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy zagrodowej na terenach mieszkaniowo – usługowych jako przeznaczenia dopuszczalnego naruszałoby przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych. Przeznaczenia te charakteryzują się odmiennymi warunkami zagospodarowania. Zgodnie z projektem planu możliwe jest utrzymanie funkcji istniejącej zabudowy, w tym występującej w siedliskach rolniczych, do czasu wprowadzenia na wniosek właściciela gruntów docelowego przeznaczenia terenów. Nie jest natomiast możliwa realizacja nowych obiektów budowlanych bezpośredni związanych z działalnością rolniczą, w tym stodół, budynków inwentarskich czy płyt obornikowych. Ostatnia z uwag złożonych w wyznaczonym terminie dotyczyła wprowadzenia do zasad podziału nieruchomości ustaleń określających, że nie dotyczą one nieruchomości wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich, wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej. Dalsze wnioskowane zmiany dotyczyły umożliwienia łączenia działek oraz zastrzeżenia, że zasady podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń planu. W tym przypadku Burmistrz odrzucił uwagę ponieważ wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach określających zakres planu miejscowego. Przepisy te jednoznacznie określają jakie zasady podziału nieruchomości są możliwe do prowadzenia do planu miejscowego. W przypadku podziałów dotyczy to wyłącznie powierzchni działki budowlanej. Przepisy te stanowią delegację prawną do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z ustawy o gospodarce nieruchomościami, szczególnie dotyczy to procedury łączenia działek, nieznanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustaleniach projektu planu jednoznacznie wskazano, że zasady podziałów dotyczą wyłącznie nowo wydzielanej działki budowlanej, w rozumieniu ustaleń projektu działki wydzielonej po wejściu w życie ustaleń planu. W projekcie planu wskazano również, że zasady te nie dotyczą nieruchomości wydzielonych na cele dojazdów, w tym wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej. Nie ma zatem uzasadnienia do wprowadzania wnioskowanych zmian. W celu doprecyzowania zasad podziału nieruchomości zostanie wprowadzona jedynie zmiana wskazująca, że za działkę budowlaną spełniającą warunki zabudowy uznana będzie działka, której powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia wskazanych w projekcie planu dróg publicznych i wewnętrznych. Poza wymienionymi powyżej uwagami dodatkowo została odrzucona jedna uwaga, która wpłynęła po wyznaczonym terminie. Uzasadnienie odrzucenia uwagi są przyczyny formalne.

Poza wskazanym powyżej uwagami, które zostały odrzucone Burmistrz Kartuz uwzględnił dwie uwagi. Jedna z nich dotyczyła dostosowania ustaleń projektu planu do planowanych podziałów geodezyjnych, zgodnie z złącznikiem graficznym do uwagi. Uwzględnienie uwagi nie powodowało utrudnień w obsłudze komunikacyjnej innych działek i było poparte załączonym do uwagi projektem podziału. Korekta przebiegu proponowanych w treści uwagi dróg wewnętrznych dotyczyła jedynie konieczności ochrony ciągłości przepływającego przez działkę rowu melioracyjnego, zbierającego wody zarówno z terenów inwestycyjnych, jak również z drogi wojewódzkiej. Druga z uwzględnionych uwag dotyczyła przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej części działki nią objętej, zgodnie z złącznikiem graficznym do uwagi, wraz ze wskazaniem drogi wewnętrznej obsługującej tereny budowlane. Po analizie zakresu przepisów prawa stwierdzono, że uwzględnienie uwagi nie spowoduje naruszenia przepisów odrębnych obowiązujących dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, tj. ustaleń planu ochrony Parku w zakresie celów ochronnych obowiązujących w jego granicach. W celu potwierdzenia zasadności uwzględnienia uwagi projekt planu został skierowany do uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Ze względu na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej dodatkowo projekt przekazano do uzgodnienia przez Zarząd Dróg wojewódzkich w Gdańsku. Obydwa organy uzgodniły wprowadzone w skutek rozstrzygnięcia uwagi zmiany projektu planu.

Zmiany wprowadzone do projektu planu w skutek uwzględnienia uwag wymagały, w myśl art. 17 pkt. 13a ustawy, ponownego uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Obydwa organy uzgodniły zakres zmian wprowadzonych do projektu planu. Sposób rozstrzygnięcia uwag nie powodował natomiast zmian projektu planu w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nie pojawiło się zatem uzasadnienie do zastosowania przepisów art. 17 pkt. 13 b ustawy, odnoszących się do ponawiania czynności związanych z konsultacjami społecznymi. Przeprowadzone czynności umożliwiły zakończenie procedury planistycznej i przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Kartuzach celem uchwalenia. Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14).

W planie wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

12. Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15).

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w studium obszar opracowania położony jest poza granicami obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Studium kierunkuje obszar opracowania do rozwoju inwestycji budowlanych, związanych z rozwojem strefy wiejskiej gminy, tj. wielofunkcyjnego rozwoju zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej oraz związanej z turystyką. Kierunki polityki przestrzennej gminy nieuzasadniają w prowadzonej procedurze planistycznej podejmowanie działań na rzecz utrzymania produkcji rolniczej w granicach sporządzanego planu. Grunty wyłączone ze strefy inwestycyjnej w związku z ochroną systemu przyrodniczego Kaszubskiego Parku Krajobrazowego mają funkcję zieleni ekologicznej. Co prawda plan dopuszcza ich wykorzystanie rolnicze, ale docelowo mają to być tereny o zachowanych siedliskach naturalnych i półnaturalnych charakterystycznych dla regionu lub obszary podlegające sukcesji tych siedlisk.

13. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Kartuz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową, w tym handlową. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się do wytyczenia sieci dróg

publicznych. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych). Za istotny interes publiczny w obszarze planu można uznać wyłączenie ze strefy inwestycyjnej terenów mających istotny wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Działanie to w istotny sposób poprawi warunki życia mieszkańców gminy oraz zwiększy jej walory turystyczne.

14. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Drogi oznaczone w planie symbolami KDD umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

15. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie gminy. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

16. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny objęte granicami planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych gminy Kartuzy.

17. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2022 r. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Kartuzach na podstawie Uchwały LXIII/672/2022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 30 listopada 2022 r. Analiza wykazała, że obowiązujące w gminie plany miejscowe wymagają uaktualnienia. Analiza wskazuje również na konieczność powiększenia obszarów objętych planami miejscowymi do docelowej struktury przestrzennej terenów inwestycyjnych wskazanych w kierunkach polityki przestrzennej gminy. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest

zgodny z wynikami analizy. W obecnej kadencji Rady Miejskiej gmina zamierza wykonać aktualizację tej oceny.

18. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Analiza przyjętego przeznaczenia terenów w planie miejscowym wskazuje, że rozwój zagospodarowania będzie ukierunkowany przede wszystkim na rozwój form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności zabudowy. Inne formy zagospodarowania terenów będą miały charakter uzupełniający w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Środki budżetowe jakie mogą być pozyskane przez gminę z takich terenów obejmują głównie rentę planistyczną, opłaty adiacenckie i podatki od nieruchomości. Najwięcej środków jakie może gmina pozyskać z tych opłat to renta planistyczna. Pozostałe opłaty są zdecydowanie obniżone w stosunku do gruntów przewidzianych w planie miejscowym na cele związane z działalnością gospodarczą. Jednocześnie tereny takie wymagają zaangażowania wysokich środków do przygotowania ich do inwestycji, głównie wykonania dróg publicznych i uzbrojenia ich w infrastrukturę techniczną. Zatem koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz ich urządzenia, głównie budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą mogą w pierwszej fazie wykonania planu przewyższać dochody jakie gmina może uzyskać z rozwoju zagospodarowania terenów inwestycyjnych. Sytuacja ta zacznie się stabilizować po wykonaniu przez gminę niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych. Po zakończeniu tych inwestycji realizacja zagospodarowania będzie generować głównie dochody dla budżetu gminy, związane z poborem podatków od budynków i gruntów.

Analiza ustaleń planu wskazuje również, że pomimo przyjęcia w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania pozwalającego na uzyskanie najwyższych możliwych dochodów do budżetu gminy oraz ograniczenia do niezbędnego minimum kosztów realizacji ustaleń planu, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy dopiero w dłuższej perspektywie czasowej.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- 1) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- 2) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- 3) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania, , w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
- 4) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu został skierowany do konsultacji społecznych, w trakcie których zorganizowano spotkanie otwarte i dyżur projektanta oraz powiadomiono społeczeństwo o trybie i okresie składania uwag do projektu planu,
- 5) wskazane w stosownym ogłoszeniu spotkanie otwarte i dyżur projektanta odbyły się w wyznaczonym terminie,
- 6) sposób rozstrzygnięcia uwag oraz uzgodnienie wprowadzonych zmian z właściwymi organami umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Kartuzach celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XII/.../2025 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 16.04.2025 r. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami).

Sporz.: K. Hirsz

Zatw.: A. Adamczyk