

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

z dnia 25 czerwca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, między ulicą Kartuską
a Słoneczną – Obszar A**

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 zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. 1130, ze zm.), 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, ze zm.),

**Rada Miejska w Kartuzach
na wniosek Burmistrza Kartuz
uchwala co następuje:**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVIII/848/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, między ulicą Kartuską a Słoneczną oraz Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Kartuzach z dniaw sprawie zmiany Uchwały Nr LXXVIII/848/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, po stwierdzeniu że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 19 kwietnia 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, między ulicą Kartuską a Słoneczną – Obszar A, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 28,09 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) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji;
- 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:
 - a) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MNW-ML-UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,

- c) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - d) ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - e) KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - f) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g) KP – tereny komunikacji pieszo – rowerowej,
 - h) L – tereny lasów,
 - i) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 7) obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:
- a) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
 - b) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) obiekt o wartościach historyczno – kulturowych,
 - e) oś widokowa;
- 8) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie,
 - b) granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Brodnicko – Kartuska;
- 9) tereny wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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

- 1) Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) 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 Kartuszy;

- 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 południową 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, KP 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 – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - 2 miejsca do parkowania na 1 budynek letniskowy,
 - c) 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,
 - d) 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,
 - e) 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,
 - f) 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, KP 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 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) tereny oznaczone symbolami: KP stanowią tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod 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;
- 3) 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. 2,86 ha), **2MNW** (o pow. 0,73 ha), **3MNW** (o pow. 1,13 ha), **4MNW** (o pow. 1,26 ha), **5MNW** (o pow. 0,42 ha), **6MNW** (o pow. 0,58 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 5MNW, 6MNW obowiązuje zakaz wykonywania podziałów nieruchomości skutkujących koniecznością obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek budowlanych z drogi wojewódzkiej nr 228;

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 i za wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy budynków położonych w terenie 5MNW pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi wojewódzkiej nr 228,
- 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 4MNW, 5MNW, 6MNW częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:

- ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,
- zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy,
- nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób umożliwiający jej wkomponowanie w układ historycznego układu ruralistycznego wsi, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez kształtowanie zgodne z kontynuacją tradycji budowlanej wsi i regionu, należy stosować wyłącznie tradycyjne materiały budowlane tj. cegła, kamień, drewno, tynk, kolorystyka elewacji winna wynikać z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, a w przypadku tynku odcienie złamanej bieli, jasnej szarości, jasnego beżu, dachy winny być realizowane wyłącznie z pokryciem dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym, z dopuszczeniem stosowania na dachach gontu w kolorze grafitowym, strzechy, blachy na rąbek w kolorze zbliżonym do naturalnego spieku ceramicznego i matowego brazu oraz pokryć bitumicznych,

- c) tereny 1MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c 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,
- e) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e 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) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
 - zakazu 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,
 - zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

- zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- zakazu likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

- c) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,
- d) w granicach obszaru, o których mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia,
- e) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- f) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. e 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) tereny 2MNW, 4MNW, 6MNW częściowo znajdują się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
- b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

- d) lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów,
- e) 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 terenów z terenów 5MNW, 6MNW, 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%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-ML-UT** (o pow. 0,36 ha), **2MNW-ML-UT** (o pow. 1,28 ha), **3MNW-ML-UT** (o pow. 0,86 ha), **4MNW-ML-UT** (o pow. 1,26 ha), **5MNW-ML-UT** (o pow. 0,68 ha), **6MNW-ML-UT** (o pow. 0,66 ha), **7MNW-ML-UT** (o pow. 1,00 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - **od 0,0 do 0,4** na terenach 1MNW-ML-UT, 2MNW-ML-UT, 3MNW-ML-UT, 5MNW-ML-UT, 6MNW-ML-UT, 7MNW-ML-UT,
 - **od 0,0 do 0,3** na terenie 4MNW-ML-UT,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **70%** powierzchni działki budowlanej,
- e) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – **9,5 m** na terenach 1MNW-ML-UT, 2MNW-ML-UT, 3MNW-ML-UT, 5MNW-ML-UT, 6MNW-ML-UT, 7MNW-ML-UT i **8 m** na terenie 4MNW-ML-UT,
 - budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – **7 m**,
 - budynków usługowych – **11 m** na terenach 1MNW-ML-UT, 2MNW-ML-UT, 3MNW-ML-UT, 5MNW-ML-UT, 6MNW-ML-UT, 7MNW-ML-UT i **9,5 m** na terenie 4MNW-ML-UT,
 - garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
 - pozostałych obiektów budowlanych – **11 m** na terenach 1MNW-ML-UT, 2MNW-ML-UT, 3MNW-ML-UT, 5MNW-ML-UT, 6MNW-ML-UT, 7MNW-ML-UT i **9,5 m** na terenie 4MNW-ML-UT,
- 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 - **1200 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;

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 realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w połączeniu z zabudową mieszkaniową lub usługową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez konieczności realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej,

- c) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową letniskową lub rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez konieczności realizacji na działce budowlanej zabudowy rekreacji indywidualnej,
- d) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej i usługowej,
- e) dopuszczenie realizacji usług turystyki, w formie hoteli, pensjonatów oraz ośrodków wypoczynkowych, szkoleniowych i związanych ze sportem kwalifikowanym,
- f) dopuszczenie realizacji pól biwakowych i kempingowych oraz obiektów socjalnych, technicznych, związanych z ich obsługą,
- g) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- h) 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,
- i) 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,
- j) 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 rekreacyjno - wypoczynkowych;

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

- a) tereny 5MNW-ML-UT, 6MNW-ML-UT częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,
 - zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy,

- nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób umożliwiający jej wkomponowanie w układ historycznego układu ruralistycznego wsi, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez kształtowanie zgodne z kontynuacją tradycji budowlanej wsi i regionu, należy stosować wyłącznie tradycyjne materiały budowlane tj. cegła, kamień, drewno, tynk, kolorystyka elewacji winna wynikać z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, a w przypadku tynku odcienie złamanej bieli, jasnej szarości, jasnego beżu, dachy winny być realizowane wyłącznie z pokryciem dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym, z dopuszczeniem stosowania na dachach gontu w kolorze grafitowym, strzechy, blachy na rąbek w kolorze zbliżonym do naturalnego spieku ceramicznego i matowego brazu oraz pokryć bitumicznych,

c) tereny 5MNW-ML-UT, 6MNW-ML-UT, 7MNW-ML-UT częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

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

e) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,

f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e 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;

g) teren 4MNW-ML-UT objęty jest osią widokową,

h) dla osi, o której mowa w lit. g obowiązuje:

- nakaz ochrony i zachowania formy architektonicznej dominanty kształtującej oś widokową (wiatraka),
- nakaz ochrony i zachowania ekspozycji na krajobraz, poprzez zakaz wprowadzania zabudowy przesłaniającej otwarcie widokowe w kierunku jeziora Brodno Małe;

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) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem:
- zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
 - zakazu 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,
 - zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - zakazu likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- c) tereny 1MNW-ML-UT, 2MNW-ML-UT, 3MNW-ML-UT, 4MNW-ML-UT w całości oraz częściowo teren 5MNW-ML-UT znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie,
- d) teren 7MNW-ML-UT w całości oraz częściowo tereny 5MNW-ML-UT, 6MNW-ML-UT znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,
- e) w granicach obszarów, o których mowa w lit. c i lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia,
- f) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- g) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. f 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 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) lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów,
- b) 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) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów 1MNW-ML-UT, 2MNW-ML-UT, 3MNW-ML-UT, 4MNW-ML-UT z drogi powiatowej (ulica Słoneczna), graniczącej z planem, wyłącznie poprzez istniejące wjazdy na działki budowlane. Realizacja nowych wjazdów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, jest dopuszczalna wyłącznie na warunkach Zarządcy drogi;

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U** (o pow. 0,16 ha), **2MNW-U** (o pow. 0,04 ha), **3MNW-U** (o pow. 0,83 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** na terenach 1MNW-U i 3MNW-U oraz **400 m²** na terenie 2MNW-U,
- 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 3MNW-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 i za wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy budynków położonych w terenie 3MNW-U pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi wojewódzkiej nr 228,
- 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) tereny w całości znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,

- zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy,
 - nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób umożliwiający jej wkomponowanie w układ historycznego układu ruralistycznego wsi, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez kształtowanie zgodne z kontynuacją tradycji budowlanej wsi i regionu, należy stosować wyłącznie tradycyjne materiały budowlane tj. cegła, kamień, drewno, tynk, kolorystyka elewacji winna wynikać z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, a w przypadku tynku odcienie złamanej bieli, jasnej szarości, jasnego beżu, dachy winny być realizowane wyłącznie z pokryciem dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym, z dopuszczeniem stosowania na dachach gontu w kolorze grafitowym, strzechy, blachy na rąbek w kolorze zbliżonym do naturalnego spieku ceramicznego i matowego brazu oraz pokryć bitumicznych,
- c) tereny w całości znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) w strefy, o których mowa w lit. c 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,
- e) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e 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,
- g) w terenie 3MNW-U znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, tj. budynki mieszkalne przy ulicy Kartuskiej 28 i 30,
- h) dla obiektów, o których mowa w pkt. g obowiązuje:

- ochrona historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozmieszczenie drzwi i okien), historycznej forma architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki,
- zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

i) w terenie 3MNW-U znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych, tj. budynek mieszkalny przy ulicy Kartuskiej 24,

j) dla obiektu, o którym mowa w lit. i obowiązuje ochrona bryły budynku, formy dachu, stolarki okiennej i detalu architektonicznego oraz elewacji budynku, w tym w zakresie zakazu stosowania ociepleń zewnętrznych;

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) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem:

- zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- zakazu 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,
- zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

- zakazu likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

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

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia,

e) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

f) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. e 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 na terenach 1MNW-U i 3MNW-U oraz 400 m² na terenie 2MNW-U,

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 3MNW-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%.**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** (o pow. 0,21 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **20%** powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,4**,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **70%** powierzchni działki budowlanej,

e) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – **8 m**,

- garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,

- pozostałych obiektów budowlanych – **8 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;

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 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,
- 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 rekreacyjno - wypoczynkowych;

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

- a) teren w całości znajduje się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a 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) teren w całości znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem:

- zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- zakazu 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,
- zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- zakazu likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

c) teren w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie,

d) w granicach obszarów, o których mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia,

e) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

f) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. e 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:** 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) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu z drogi powiatowej graniczącej z planem (ulica Słoneczna) wyłącznie poprzez istniejące wjazdy na działki budowlane. Realizacja nowych wjazdów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, jest dopuszczalna wyłącznie na warunkach Zarządcy drogi;
- 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%.
- § 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (o pow. 0,43 ha), **2KDD** (o pow. 0,16 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, murów oporowych, geokraty, zieleni urządzonej, 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) tereny częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,
 - zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy;
- c) teren 2KDD w całości oraz częściowo teren 1KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c 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,
- e) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e 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) teren 2KDD częściowo znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie,
- c) teren 1KDD w całości oraz częściowo teren 2KDD znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,

- d) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b i lit. c 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,
 - e) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - f) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. e 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) teren 1KDD częściowo znajduje się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
 - b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - d) 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:
 - 1KDD – nieregularna od 10 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowania,
 - 2KDD – nieregularna od 4 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem 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:** 1%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** (o pow. 0,21 ha), **2KR** (o pow. 0,09 ha), **3KR** (o pow. 0,01 ha), **4KR** (o pow. 0,12 ha), **5KR** (o pow. 0,32 ha), **6KR** (o pow. 0,09 ha), **7KR** (o pow. 0,24 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład 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, murów oporowych, geokraty, zieleni urządzonej, 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 6KR w całości oraz częściowo teren 7KR znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,

- zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy,

- c) tereny 3KR, 6KR w całości oraz częściowo tereny 4KR, 5KR, 7KR znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c 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,
- e) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e 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 1KR, 2KR w całości oraz teren 7KR częściowo znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie,
- c) tereny 3KR, 4KR, 5KR, 6KR w całości oraz teren 7KR częściowo znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,
- d) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b i lit. c 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,
- e) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

f) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. e 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) teren 5KR częściowo znajduje się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,

b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

d) 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 8 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 2KR – nieregularna od 8 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KR - 6 m,
- 4KR – nieregularna od 6 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 5KR - nieregularna od 8 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 6KR - nieregularna od 5 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 7KR – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, 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: 1%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP** (o pow. 0,04 ha), **2KP** (o pow. 0,02 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny komunikacji pieszo – rowerowej;
- 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 oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, murów oporowych, geokraty, zieleni urządzonej, 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) teren 2KP w całości oraz częściowo teren 1KP znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,

- zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy;

- c) tereny w całości znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c 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,
- e) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e 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:
 - 1KP - nieregularna od 3 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KP – 4 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:** 1%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L** (o pow. 0,11 ha), **2L** (o pow. 1,10 ha), **3L** (o pow. 1,68 ha), **4L** (o pow. 2,82 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny lasów;
- 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) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a 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 1L, 2L, 3L w całości oraz częściowo teren 4L znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie,
- c) teren 4L częściowo znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,
- d) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b i lit. c 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,
- e) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- f) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. e 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) teren 4L częściowo znajduje się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
- b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

- d) 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:** 1%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN** (o pow. 0,28 ha), **2ZN** (o pow. 0,12 ha), **3ZN** (o pow. 0,55 ha), **4ZN** (o pow. 0,61 ha), **5ZN** (o pow. 0,23 ha), **6ZN** (o pow. 0,92 ha), **7ZN** (o pow. 0,79 ha), **8ZN** (o pow. 0,06 ha), **9ZN** (o pow. 0,83 ha), **10ZN** (o pow. 0,98 ha), **11ZN** (o pow. 0,96 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zieleni naturalnej;
- 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) tereny 5ZN, 8ZN częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,

- zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy,

- c) tereny 5ZN, 8ZN, 9ZN częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c 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,
- e) tereny w całości znajdują się w granicach granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo,
- f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e obowiązuje nakaz właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych,
- g) teren 3ZN objęty jest osią widokową,
- h) dla osi, o której mowa w lit. g obowiązuje nakaz ochrony i zachowania ekspozycji na krajobraz, poprzez zakaz wprowadzania zabudowy przesłaniającej otwarcie widokowe w kierunku jeziora Brodno Małe;

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 1ZN, 2ZN, 3ZN w całości oraz częściowo tereny 4ZN, 6ZN, 7ZN, 10ZN znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Obniżenie Chmieleńskie,
- c) tereny 5ZN, 8ZN, 9ZN, 11ZN w całości oraz częściowo tereny 4ZN, 6ZN, 7ZN, 10ZN znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,

- d) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b i lit. c 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,
 - e) tereny w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - f) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. e 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) tereny 7ZN, 9ZN częściowo znajdują się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
 - b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - d) 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: 1%.**

Rozdział 4. Przepisy końcowe

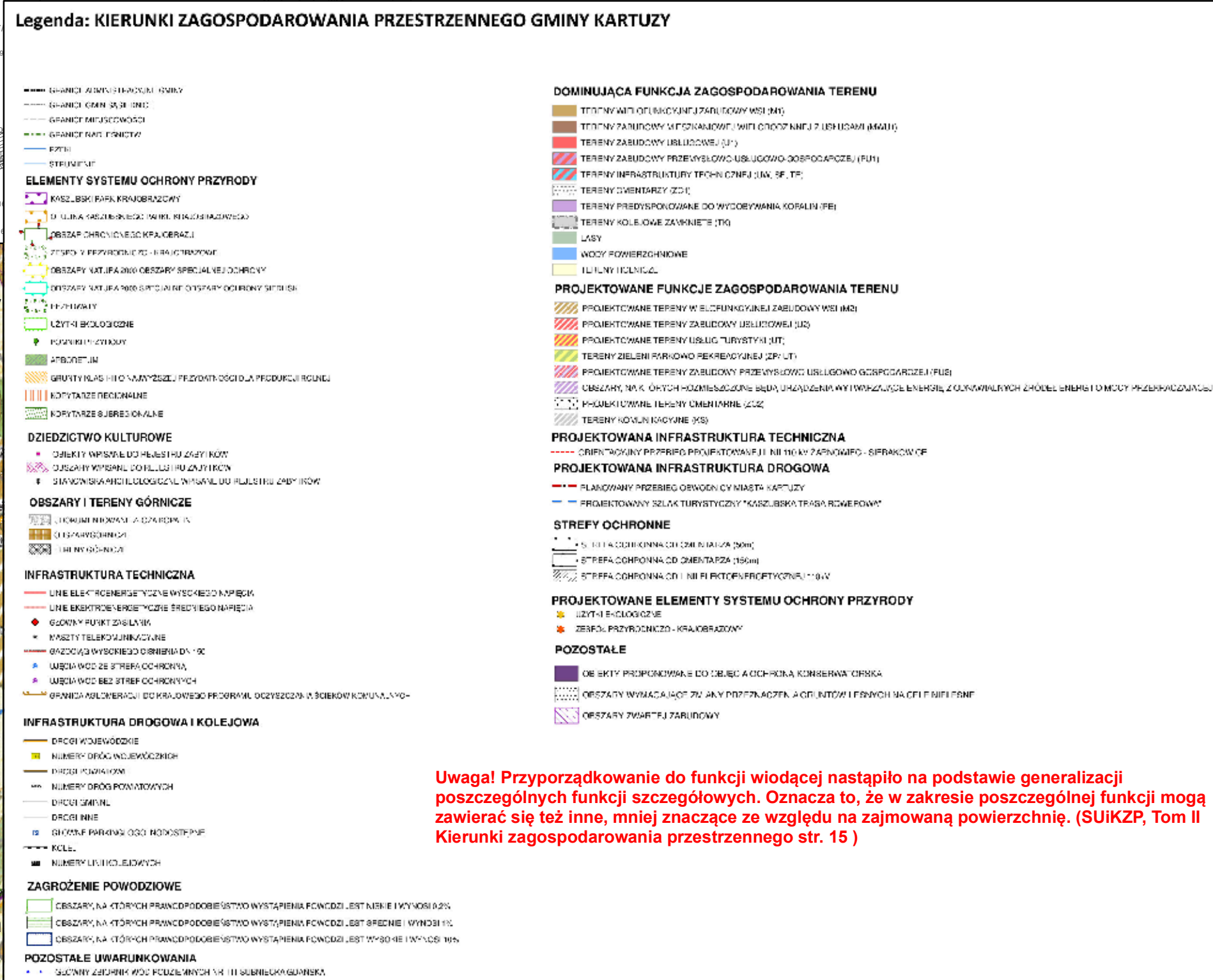
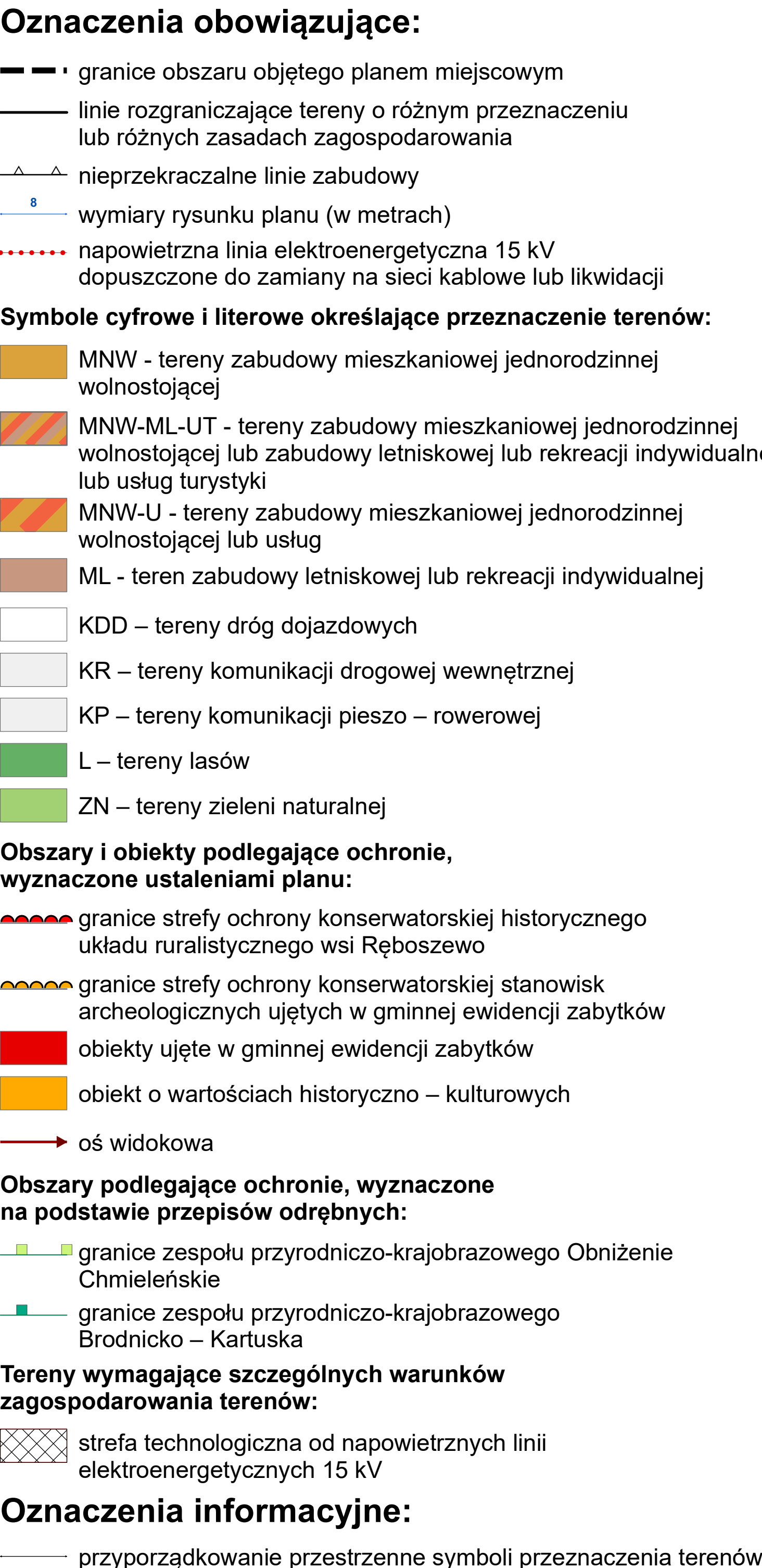
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Arkadiusz Socha



RYСУNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH Z DNIA
SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 25 czerwca 2025 r.

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, między ulicą Kartuską a Słoneczną – Obszar A**, w trakcie konsultacji społecznych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływ u 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	18.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 107 Ręboszewo, tereny 1ZN, 6ZN	X część	X część	X część	X część	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki włączonej do terenów zieleni nieurządzonej (ZN) na cele zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystyki (MNW-ML-UT) . Uwzględnienie uwagi jest możliwe wyłącznie w

								zakresie, który nie będzie miał istotnego wpływu na ustanowione prawnie cele ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Część działki objęta uwagą, zgodnie z planem ochrony Parku, znajduje się w zasięgu celów ochronnych BK_I_1 - Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolniczego łąk i pastwisk oraz otwartego charakteru innych siedlisk półnaturalnych, BK_I_2 - Utrzymanie krajobrazu rolniczego pozostałych terenów, w tym pól i upraw trwałych, BK_II_2 - Utrzymanie terenów zarastających lub zalesionych. Dodatkowo dla działki obowiązuje ograniczenie lokalizacji zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej wód śródlądowych. Zasięg wnioskowanej zmiany przeznaczenia terenów jest uzależniony od toku uzgodnień z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Uwaga częściowo wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C, D, E.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

2	18.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 107 Ręboszewo, tereny 1ZN, 6ZN, 1KR	X część	X część	X część	X część	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki włączonej do terenów zieleni nieurządzonej (ZN) na cele zabudowy mieszkaniowej, lotniskowej i usług turystyki (MNW-ML-UT) . Dodatkowo w uwadze wniesiono o likwidację drogi 1KR jeżeli zmiana przeznaczenia wnioskowanych gruntów nie będzie możliwa. Uwzględnienie uwagi jest możliwe wyłącznie w zakresie, który nie będzie miał istotnego wpływu na ustanowione prawnie cele ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Część działki objęta uwagą, zgodnie z planem ochrony Parku, znajduje się w zasięgu celów ochronnych BK_I_1 - Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolniczego łąk i pastwisk oraz otwartego charakteru innych siedlisk półnaturalnych, BK_I_2 - Utrzymanie krajobrazu rolniczego pozostałych terenów, w tym pól i upraw trwałych, BK_II_2 - Utrzymanie terenów zarastających lub zalesionych. Dodatkowo dla działki obowiązuje ograniczenie lokalizacji zabudowy w odległości 100
---	----------	----------------	--	--------------------	--------------------	--------------------	----------------	--

								m od linii brzegowej wód śródlądowych. Zasięg wnioskowanej zmiany przeznaczenia terenów jest uzależniony od toku uzgodnień z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Zmiany przebiegu drogi 1KR zostaną dostosowane do zasięgu terenów budowlanych wyznaczonych na działce objętej uwagą. Uwaga częściowo wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C, D, E.
3	18.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 143 Ręboszewo, teren 10ZN	X część	X część	X część	X część	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki włączonej do terenów zieleni nieurządzonej (ZN) na cele zabudowy mieszkaniowej (MNW) . Uwaga nie dotyczy części działki objętej celem ochronnym BK_III_2 - Utrzymanie siedlisk przyrodniczych zależnych od wód, ustanowionym dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Uwzględnienie uwagi jest możliwe wyłącznie w zakresie, który nie będzie miał istotnego wpływu na ustanowione prawnie cele ochrony Kaszubskiego Parku

								Krajobrazowego. Część działki objęta uwagą, zgodnie z planem ochrony Parku, znajduje się w zasięgu celów ochronnych BK_I_2 - Utrzymanie krajobrazu rolniczego pozostałych terenów, w tym pól i upraw trwałych. Zasięg wnioskowanej zmiany przeznaczenia terenów jest uzależniony od toku uzgodnień z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Uwaga częściowo wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C, D, E.
4	18.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 143 Ręboszewo, teren 10ZN	X część	X część	X część	X część	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki włączonej do terenów zieleni nieurządzonej (ZN) na cele zabudowy mieszkaniowej (MNW) . Uwaga nie dotyczy części działki objętej celem ochronnym BK_III_2 - Utrzymanie siedlisk przyrodniczych zależnych od wód, ustanowionym dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Uwzględnienie uwagi jest możliwe wyłącznie w zakresie, który nie będzie miał istotnego wpływu na

								ustanowione prawnie cele ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Część działki objęta uwagą, zgodnie z planem ochrony Parku, znajduje się w zasięgu celów ochronnych BK_I_2 - Utrzymanie krajobrazu rolniczego pozostałych terenów, w tym pól i upraw trwałych. Zasięg wnioskowanej zmiany przeznaczenia terenów jest uzależniony od toku uzgodnień z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Uwaga częściowo wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C, D, E.
5	18.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 108 Ręboszewo, teren 8ZN	X część	X część	X część	X część	Pkt. 1 Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki włączonej do terenów zieleni nieurządzonej (ZN) na cele zabudowy mieszkaniowej (MNW). Wnioskowana do zmiany przeznaczenia część działki nie jest objęta istotnymi celami ochronnymi ustalonymi w Planie ochrony Kaszubskiego parku Krajobrazowego. Zmiana przeznaczenia nie spowoduje tym samym naruszenia

								przepisów odrębnych obowiązujących dla Parku. Należy jednak nadmienić, że zasadność przyjęcia interpretacji przepisów prawa obowiązujących dla Parku zostanie potwierdzona poprzez uzgodnienie przyjętego rozwiązania z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Pkt. 2. Uwaga dotyczy usunięcia z projektu planu zakazu lokalizowania w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązuje ochrona ludności przed promieniowaniem elektromagnetycznym. Zakaz wprowadzony w projekcie planu jest zatem uzasadniony. Natomiast jest on warunkowy ponieważ w projekcie planu wskazano, że ustalenia dla strefy przestają obowiązywać o ile na wniosek inwestora napowietrzna linia zostanie skablowana lub przeniesiona i zlikwidowana.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

6	18.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 108 Ręboszewo, teren 8ZN	X część	X część	X część	X część	Pkt. 1 Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki włączonej do terenów zieleni nieurządzonej (ZN) na cele zabudowy mieszkaniowej (MNW). Wnioskowana do zmiany przeznaczenia część działki nie jest objęta istotnymi celami ochronnymi ustalonymi w Planie ochrony Kaszubskiego parku Krajobrazowego. Zmiana przeznaczenia nie spowoduje tym samym naruszenia przepisów odrębnych obowiązujących dla Parku. Należy jednak nadmienić, że zasadność przyjęcia interpretacji przepisów prawa obowiązujących dla Parku zostanie potwierdzona poprzez uzgodnienie przyjętego rozwiązania z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Pkt. 2. Uwaga dotyczy usunięcia z projektu planu zakazu lokalizowania w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązuje ochrona ludności przed
---	----------	----------------	--	--------------------	--------------------	--------------------	----------------	---

								promieniowaniem elektromagnetycznym. Zakaz wprowadzony w projekcie planu jest zatem uzasadniony. Natomiast jest on warunkowy ponieważ w projekcie planu wskazano, że ustalenia dla strefy przestają obowiązywać o ile na wniosek inwestora napowietrzna linia zostanie skablowana lub przeniesiona i zlikwidowana.
7	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, 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 budowlana spełniającą warunki zabudowy uznana będzie działka, której powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia wskazanych w projekcie planu dróg publicznych i wewnętrznych.
8	13.11.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 41/13, 41/19, 41/12, 41/17 Ręboszewo, tereny 5MNW, 6MNW, 9ZN		X		X	Uwaga dotyczy przeznaczenia całych działek objętych uwagą na cele zieleni krajobrazowej, bez możliwości zabudowy. Zasięg terenów inwestycyjnych na działkach objętych uwagą jest zgodny z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy. Działki znajdują się w zasięgu stref funkcjonalno – przestrzennych M1, M2 (zabudowa wielofunkcyjna). Ograniczenie rozwoju inwestycji budowlanych jest uzasadnione w tych strefach ze względu na zakres ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. W przypadku działek objętych uwagą zasięg terenów budowlanych i przeznaczonych na cele

								zieleni nieurządzonej został uzgodniony z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Brak podstaw formalnych do ograniczenia zasięgu terenów budowlanych na działkach objętych uwagą. Uwaga częściowo wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C, D, E
9	13.11.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 41/13, 41/19, 41/12, 41/17 Ręboszewo, tereny 5MNW, 6MNW, 9ZN		X		X	Uwaga dotyczy przeznaczenia całych działek objętych uwagą na cele zieleni krajobrazowej, bez możliwości zabudowy. Zasięg terenów inwestycyjnych na działkach objętych uwagą jest zgodny z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy. Działki znajdują się w zasięgu stref funkcjonalno – przestrzennych M1, M2 (zabudowa wielofunkcyjna). Ograniczenie rozwoju inwestycji budowlanych jest uzasadnione w tych strefach ze względu na zakres ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. W

								przypadku działek objętych uwagą zasięg terenów budowlanych i przeznaczonych na cele zieleni nieurządzonej został uzgodniony z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Brak podstaw formalnych do ograniczenia zasięgu terenów budowlanych na działkach objętych uwagą. Uwaga częściowo wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C, D, E
10	27.11.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 41/13, 41/19, 41/12, 41/17 Ręboszewo, tereny 5MNW, 6MNW, 9ZN		X		X	Uwaga dotyczy przeznaczenia całych działek objętych uwagą na cele zieleni krajobrazowej, bez możliwości zabudowy lub w przypadku braku zmiany przeznaczenia gruntów na cele zieleni nieurządzonej ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi. Zasięg terenów inwestycyjnych na działkach objętych uwagą jest zgodny z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

								przestrzennego gminy Kartuzy. Działki znajdują się w zasięgu stref funkcjonalno – przestrzennych M1, M2 (zabudowa wielofunkcyjna). Ograniczenie rozwoju inwestycji budowlanych jest uzasadnione w tych strefach ze względu na zakres ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. W przypadku działek objętych uwagą zasięg terenów budowlanych i przeznaczonych na cele zieleni nieurządzonej został uzgodniony z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Brak podstaw formalnych do ograniczenia zasięgu terenów budowlanych na działkach objętych uwagą. Wnoszona zmiana linii zabudowy nie ma również uzasadnienia formalnego. Odsuwanie od siebie zabudowy na sąsiadujących ze sobą działkach o takich samych warunkach zagospodarowania nie ma osadzenia w przepisach ustawy prawo budowlane. Uwaga częściowo wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C,
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								D, E
11	27.11.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 41/13, 41/19, 41/12, 41/17 Ręboszewo, tereny 5MNW, 6MNW, 9ZN		X		X	Uwaga dotyczy przeznaczenia całych działek objętych uwagą na cele zieleni krajobrazowej, bez możliwości zabudowy lub w przypadku braku zmiany przeznaczenia gruntów na cele zieleni nieurządzonej ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi. Zasięg terenów inwestycyjnych na działkach objętych uwagą jest zgodny z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy. Działki znajdują się w zasięgu stref funkcjonalno – przestrzennych M1, M2 (zabudowa wielofunkcyjna). Ograniczenie rozwoju inwestycji budowlanych jest uzasadnione w tych strefach ze względu na zakres ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. W przypadku działek objętych uwagą zasięg terenów

								budowlanych i przeznaczonych na cele zieleni nieurządzonej został uzgodniony z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Brak podstaw formalnych do ograniczenia zasięgu terenów budowlanych na działkach objętych uwagą. Wnoszona zmiana linii zabudowy nie ma również uzasadnienia formalnego. Odsuwanie od siebie zabudowy na sąsiadujących ze sobą działkach o takich samych warunkach zagospodarowania nie ma osadzenia w przepisach ustawy prawo budowlane. Uwaga częściowo wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C, D, E
12	19.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 27/2 Ręboszewo, teren 2L		X		X	Uwaga dotyczy przeznaczenia działki nią objętej na cele zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystyki (MNW-ML-UT) – ze względu na trwającą procedurę – „odlesienia” Działka objęta uwagą nie jest objęta procedurą uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Działka ta nie może

								być objęta taką procedurą i przeznaczona na cele budowlane, ze względu na ustanowiony na niej w Planie ochronny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego cel ochronny - BK_II_1 - Utrzymanie aktualnego sposobu użytkowania ekosystemów leśnych. Przeznaczenie działki na cele budowlane istotnie naruszałoby warunki uzgodnienia projektu planu przedstawione przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Uwaga wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C, D, E.
13	20.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 41/12, 41/13 Ręboszewo, tereny 6MNW, 9ZN, 1KDD, 1KP, 2KP		X		X	Pkt. 1. Uwaga dotyczy „wyłączenia stref BK_I_1/BK_I_2 na działce 41/13 z terenu zieleni nieurządzonej (ZN)”. Zasięg terenów przeznaczonych na cele budowlane na działce objętej uwagą i wyłączonych z zasięgu tych terenów podlegał uzgodnieniu z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Tereny zieleni nieurządzonej wskazane na

								tej działce gwarantują, zgodnie z tokiem uzgodnień, zachowanie zgodności z celami ochronnymi ustanowionymi dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana zasięgu terenów budowlanych istotnie naruszałaby warunki uzgodnienia projektu planu przedstawione przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Pkt. 2. Uwaga dotyczy „Egzekwowania zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych”, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi. Wskazane w uwadze drzewa nie wykazują wartości krajobrazowych eliminujących możliwość ich wycinki. Zostało to potwierdzone odpowiednim uzgodnieniem projektu planu przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Należy również wskazać, że położenie tych drzew w liniach rozgraniczających drogi nie powoduje konieczności ich wycinki. Zostanie to przesądzone dopiero w projekcie
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								budowlanym przebudowy drogi publicznej 1KDD. Pkt. 3 Uwaga dotyczy „Braku jednolitego standardu szerokości terenów komunikacji pieszo-rowerowej” poprzez braku ustalenia jednolitej szerokości ciągów 1KP i 2KP. Przytoczone w treści uwagi argumenty dotyczące zachowania ładu przestrzennego , w realizacji polityki przestrzennej gminy wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, nie mają odzwierciedlenia w szerokości ciągów pieszo – rowerowych wyznaczonych w projekcie planu. Szerokość ciągów została wyznaczona według zapotrzebowania inwestycyjnego i układu granic własności gruntów. Braku funkcjonalności tych ciągów nie stwierdza się. Uwaga częściowo wyeliminowana z obszaru objętego planem, na skutek podziału granic planu na obszary A, B, C, D, E.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 25 czerwca 2025 r.

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, między ulicą Kartuską a Słoneczną – Obszar A**, 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, KP,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDD, KP;
- 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 XIV/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 25 czerwca 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, między ulicą Kartuską a Słoneczną – Obszar A

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), Uchwałą Nr LXXVIII/848/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo, między ulicą Kartuską a Słoneczną oraz Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia w sprawie zmiany Uchwały Nr LXXVIII/848/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ręboszewo.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto częścią obrębu ewidencyjnego Ręboszewo, położoną w rejonie ulic Słonecznej i Kartuskiej. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok 31,98 ha. Ulica Kartuska, stanowiąca południową granicę planu, jest drogą wojewódzką nr 228. Obszar opracowania przylega do jeziora Brodno Małe – do strony zachodniej.

3. Cel sporządzenia 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 zagospodarowania 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. Na zasadność wskazanych w studium kierunków dalszego rozwoju obszaru opracowania wskazują uwarunkowania przestrzenne, głównie wysoka atrakcyjność krajobrazowa do rozwoju funkcji związanych z zamieszkaniami oraz rekreacją indywidualną i turystyką oraz dobra dostępność komunikacyjna realizowana przez drogę wojewódzką nr 228, zapewniająca dogodne połączenie z miastem Kartusy. Uwarunkowania przestrzenne do rozwoju wymienionych funkcji mają osadzenie we wnioskach właścicieli gruntów. W sytuacji takiej można założyć, że po wejściu w życie ustaleń sporządzanego planu rozwój zagospodarowania przestrzennego w obszarze opracowania będzie szybki, a wskazane rezerwy terenowe na cele budowlane nie będą zalegać w dłuższych okresach czasu. Warunkiem uruchomienia inwestycyjnego obszaru opracowania jest jednak konieczność opracowania planu miejscowego.

Jednocześnie zakres przeznaczenia inwestycyjnego obszaru opracowania jest obwarowany ograniczeniami wynikającymi z przepisów obowiązujących dla Kaszubskiego

Parku Krajobrazowego. Cele ochronne dla Parku zostały wskazane w jego planie ochrony. Najistotniejsze ograniczenia wynikają z wprowadzonych przez niego na obszarze opracowania stref BK_II_1, BK_II_2 dla których cel ochronny obejmuje zachowanie krajobrazu terenów leśnego i terenów zarastających (sukcesyjnych). Ustanowiony cel ochronny wskazuje zatem na konieczność wyeliminowania w zagospodarowaniu przestrzennym możliwości przeznaczania tych terenów na cele inwestycyjne. W sporządzanym projekcie planu dokonano niezbędnej analizy tego celu ochronnego i tereny nim objęte wyodrębniono z przeznaczenia inwestycyjnego, pozostawiając je w użytkowaniu leśnym lub zieleni nieurządzonej (ekologicznej). Utrzymanie użytkowania leśnego gruntów wynika z kierunków polityki przestrzennej gminy określonej w studium, gdzie wszystkie grunty leśne znajdujące się w obszarze opracowania zostały wydzielone do odrębnej strefy funkcjonalnej. Natomiast tereny zadrzewione i podlegające sukcesji w tym dokumencie mogą być pozostawione w przeznaczeniu ekologicznym, jeżeli decydują o tym przepisy odrębne. Biorąc to pod uwagę dokumenty strategiczne gminy i Parku krajobrazowego są spójne. Wydzielenie terenów zadrzewionych do przeznaczenia związanego z zielenią ekologiczną umożliwia połączenie ekologiczne terenów leśnych (lokalnych węzłów), zarówno w obszarze opracowania, jak również umożliwia wyjście tych elementów systemu przyrodniczego poza jego granice. Działanie to będzie utrwali elementy lokalnego systemu powiązań przyrodniczych. Realizacja opisanych celów ochronnych umożliwia jednocześnie uwzględnienie zakazu obowiązującego w przepisach powołujących park do życia, tj. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

Pozostałe cele ochrony zasobów przyrodniczo – krajobrazowych Parku w mniejszym stopniu są realizowane w obszarze opracowania dla strefy BK_III_2, tj. utrzymania siedlisk przyrodniczych zależnych od wód. Strefa ta obejmuje jedynie wielki fragment terenu w granicach opracowania. W przypadku tej strefy zastosowano podobne rozwiązanie projektowe jak dla zadrzewień, tj. tereny istotne do realizacji tego celu wyodrębniono do przeznaczenia zieleni nieurządzonej. Inne cele ochrony Parku dotyczą stref BK_I_1 i BK_I_2, dla których celem jest utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolniczego łąk i pastwisk oraz otwartego charakteru innych siedlisk półnaturalnych, w tym krajobrazu rolniczego pozostałych terenów, w tym pól i upraw trwałych. Cele ten w obszarze opracowania nie może być w pełni zrealizowany ponieważ funkcja rolnicza zanika. Jednocześnie tereny objęte tym celem zostały zakwalifikowane do stref BM_VI (2, 3), dla których Plan ochrony Parku dopuszcza rozwój nowych terenów inwestycyjnych i utrzymanie terenów zainwestowanych już istniejących. Zanikające rolnictwo i wskazanie planie ochrony Parku możliwości ich zainwestowania spowodowało, że w przypadku tych terenów zastosowano kierunki polityki przestrzennej gminy, w części umożliwiające rozwój inwestycji budowlanych. W projekcie polanu przyjęto dla tych terenów przeznaczenie związane wyłącznie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o obniżonej intensywności zabudowy oraz zabudową rekreacyjną i usługami turystyki również o obniżonej intensywności zabudowy. Do określenia standardu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zastosowano wytyczne określone w Planie ochrony Parku dla stref BM_VI, w tym w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych, jak i kolorystyki budynków i materiałów wykorzystanych do ich realizacji. W celu zachowania pełnej zgodności z przepisami obowiązującymi dla Parku krajobrazowego w projekcie planu wykluczono możliwość realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zachowano również obostrzenia umożliwiające za budowę 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. W tym przypadku dla obszaru opracowania konieczne było uwzględnienie dopuszczonych odstępstw w przepisach obowiązujących dla Parku, tj. dla obszarów zwartej zabudowy wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (tereny znajdujące się w istniejącym układzie urbanistycznym wsi Ręboszewo) oraz zachowania na terenie 1ML jego obecnej funkcji.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- MNW-ML-UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
- MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- KDD – tereny dróg dojazdowych,
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- KP – teren komunikacji pieszo – rowerowej,
- L – tereny lasów,
- ZN – tereny zieleni naturalnej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W obszarze planu nie obowiązują żadne plany miejscowe.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar opracowania obejmuje część układu urbanistycznego wsi Ręboszewo i tereny go otaczające. Tereny zainwestowane zajmują niewielką powierzchnię i są skupione głównie w południowo – zachodniej części opracowania, w rejonie ulic Kartuskiej i Słonecznej. Istniejąca zabudowa to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jedynie pojedyncze działki są zagospodarowane zabudową mieszkaniową – usługową, letniskową i usługami turystycznymi. Stan architektoniczno – techniczny zabudowy jest dobry i bardzo dobry. Obniżony standard wykazują jedynie pojedyncze budynki gospodarcze i garaże. Na przebiegu ulicy Słonecznej wzdłuż jeziora Brodno Małe znajdują się pojedyncze zabudowania mieszkalne oraz jedna działka użytkowana rekreacyjnie. Poza układem przestrzennym m wsi znajduje się również zespół zabudowy turystycznej położony na szczycie wzniesienia Sobótka, który jest głównym punktem widokowym na jezioro Brodno Małe. Obszar opracowania położony poza strefą zainwestowaną obejmuje grunty leśne, zadrzewienia i grunty rolnicze znajdujące się na stokach wysoczyzny morenowej. Wymienione rodzaje terenów stanowią mozaikę przestrzenną. Grunty rolnicze rozdzielone są kompleksami leśnymi i zadrzewieniami porastającymi najbardziej strome zbocza oraz terenami nieużytkowanymi rolniczo, które podlegają intensywnej sukcesji roślinności leśnej, ale nie mają jeszcze charakteru trwałych zadrzewień.

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

W gminie Kartuzy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy 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 Kartuzy. Wynika to ze specyfiki zabudowy na terenie wiejskim. Gmina Kartuzy nie jest typową gminą rolniczą, w wielu miejscowościach na jej terenie, szczególnie w obszarach przemysłowych 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 jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań, siedliska rolnicze z obiektami związanymi z hodowlą i przetwórstwem rolniczym (dopuszcza się lokalizację na terenie gospodarstw rolnych stawów hodowlanych), zabudowę rekreacyjną oraz zabudowę usługową. Umożliwia się adaptację istniejącej zabudowy na funkcje turystyki i rekreacji. Na terenie M1, M2 zezwala się na budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Jako funkcje uzupełniające przewiduje się: ogrodnictwo, zieleń urządzone.

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 oraz ruchu turystycznego. Wytyczne studium w tym zakresie zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez ograniczenie rodzajów dopuszczonej zabudowy do mieszkalnictwa jednorodzinnego (z towarzyszeniem usług podstawowych) w typie zabudowy podmiejskiej ekstensywnej i średniointensywnej, z wydzieleniem do odrębnego przeznaczenia terenów funkcji związanych z turystyką i rekreacją indywidualną. 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 tarlisk 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 przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym 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 lotniskowych, 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 zabudowanych 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. wypłaszaczy (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 rozprowadzania 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 poźniwnych, 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 rybactwie 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 wgłębego,
 - 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;

- o 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 stref BK_II_1 i BK_II_2 oraz w mniejszym stopniu BK_III_2, których celem ochronnym jest utrzymanie krajobrazu leśnego i terenów zarastających w wyniku sukcesji oraz 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 lub pozostawione w użytkowaniu leśnym, 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 (z odstępstwami opisanymi we wcześniejszych rozdziałach prognozy objaśniających założenia projektowe sporządzanego planu) 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 zespołów przyrodniczo – krajobrazowych Rynna Brodnicko-Kartuska i Obniżenie Chmielińskie. Dla zespołów przyrodniczo krajobrazowych w projekcie planu zastosowano, podobnie jak dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zastosowano bezpośrednie 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,
 - MNW-ML-UT, ML – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

W obszarze planu nie występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W obszarze planu znajdują się natomiast grunty leśne podlegające ochronie na podstawie przepisów tej ustawy. W projekcie planu wszystkie grunty leśne zostały utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, stąd nie wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę ich przeznaczenia.

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 w całości znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo oraz częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo i granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo. Dodatkowo w istniejącym układzie urbanistycznym wyodrębniono obiekty zabytkowe podlegające ochronie lub wskazane do ochrony. Są to obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (budynki mieszkalne przy ulicy Kartuskiej 28 i 30) oraz obiekt o wartościach historyczno – kulturowych (budynek mieszkalny przy ulicy Kartuskiej 24). Wreszcie ze względu na ochronę krajobrazu kulturowego ochronie podlega otwarcie widokowe ze stoku Sobótka w kierunku jeziora Brodno Małe, które jest również wskazane do ochrony w Planie ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

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 historycznego układu ruralistycznego wsi Ręboszewo, zgodnie z planem obowiązuje:

- ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,
- zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy,
- nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób umożliwiający jej wkomponowanie w układ historycznego układu ruralistycznego wsi, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez kształtowanie zgodne z kontynuacją tradycji budowlanej wsi i regionu, należy stosować wyłącznie tradycyjne materiały budowlane tj. cegła, kamień, drewno, tynk, kolorystyka elewacji winna wynikać z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, a w przypadku tynku odcienie złamanej bieli, jasnej szarości, jasnego beżu, dachy winny być realizowane wyłącznie z pokryciem dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym, z dopuszczeniem stosowania na dachach gontu w kolorze grafitowym, strzechy, blachy na rąbek w kolorze zbliżonym do naturalnego spieku ceramicznego i matowego brazu oraz pokryć bitumicznych.

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.

Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z planem obowiązuje:

- ochrona historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozmieszczenie drzwi i okien), historycznej forma architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki,
- zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- w przypadku prac związanych z wymienionymi elementami chronionymi wymóg stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dla obiektu o wartościach historyczno – kulturowych, zgodnie z planem obowiązuje ochrona bryły budynku, formy dachu, stolarki okiennej i detalu architektonicznego oraz elewacji budynku, w tym w zakresie zakazu stosowania ociepleń zewnętrznych.

Dla osi widokowej, zgodnie z planem obowiązuje:

- nakaz ochrony i zachowania formy architektonicznej dominanty kształtującej oś widokową (wiatraka),
- nakaz ochrony i zachowania ekspozycji na krajobraz, poprzez zakaz wprowadzania zabudowy przesłaniającej otwarcie widokowe w kierunku jeziora Brodno Małe.

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. Pewne ograniczenia stwarzają jedynie napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV przebiegające przez obszar opracowania. W projekcie planu wokół nich wyznaczono strefę technologiczną obejmującą pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii. W strefie wprowadzono zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ustaleniach projektu planu wskazano również, że ograniczenia dla strefy przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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, komercyjną funkcją usługową oraz obsługą ruchu turystycznego pobytowego i rekreacją indywidualną w formie zabudowy letniskowej. 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 – Słonecznej i Widokowej.

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 niezagrażających 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 zbiorcze). 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 systemów 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 i pieszo – rowerowe (oznaczone symbolem KP). 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 17 uwag. Siedem uwag Burmistrz odrzucił w całości. Cztery z nich dotyczyły wprowadzenia zakazu zabudowy na działkach niebędących własnością osób je składających. Uzasadnieniem do odrzucenia tych uwag była zgodność zasięgu terenów inwestycyjnych na działkach objętych uwagą z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy. Działki znajdują się w zasięgu stref funkcjonalno – przestrzennych M1, M2 (zabudowa wielofunkcyjna). Dodatkowo zasięg terenów budowlanych dla działek objętych uwagą został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku. Biorąc pod uwagę powyższe nie ma uzasadnienia do ograniczania zamierzeń inwestycyjnych właścicielowi działek objętych tymi uwagami. Kolejna z odrzuconych uwag dotyczyła przeznaczenia na cele inwestycyjne działki, na której ustanowiono w Planie ochronny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego cel ochronny - BK_II_1 - Utrzymanie aktualnego sposobu użytkowania ekosystemów leśnych. Przeznaczenie działki na cele budowlane istotnie naruszałoby

warunki uzgodnienia projektu planu przedstawione przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Kolejna z uwag odrzuconych w całości dotyczyła wyłączenia stref BK_I_1/BK_I_2 na działce 41/13 z terenu zieleni nieurządzonej (ZN), egzekwowania zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych oraz braku jednolitego standardu szerokości terenów komunikacji pieszo-rowerowej. Uwaga ta została odrzucona ze względu na wykraczanie jej poza normowany prawnie zakres planu miejscowego, ingerencji w przepisy prawa wyższego rzędu oraz braku osadzenia w kierunkach polityki przestrzennej gminy określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy. Ostatnia z odrzuconych uwag 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. Uzasadnieniem odrzucenia uwagi są przyczyny formalne.

Kolejne cztery uwagi Burmistrz przyjął w całości uwagi te dotyczyły korekty przebiegu lub likwidacji odcinków dróg wewnętrznych oraz zastosowania jednolitego przeznaczenia terenów inwestycyjnych dla wszystkich gruntów znajdujących się we własności osoby składającej uwagę. Po analizie zakresu przepisów prawa stwierdzono, że uwzględnienie uwagi w zakresie przyjęcia jednolitego przeznaczenia terenów nie spowoduje naruszenia przepisów odrębnych obowiązujących dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, tj. ustaleń planu ochrony Parku w zakresie celów ochronnych obowiązujących w jego granicach. Natomiast w przypadku uwag dotyczących przebiegu dróg wewnętrznych analiza nie wskazywała na utrudnienia w obsłudze innych działek po uwzględnieniu tych uwag.

Ostatnie sześć uwag Burmistrz uwzględnił częściowo. Uwagi te dotyczyły głównie powiększenia zasięgu terenów inwestycyjnych, objętych celami ochronnymi ustanowionymi w Planie ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Zasięg wnioskowanej zmiany przeznaczenia terenów by uzależniony od toku uzgodnień z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, stąd zakres wprowadzonych zmian by ł uzależniony od stanowiska tego organu. Rozstrzygnięcie uwag w tym zakresie nie było zatem możliwe bez wcześniejszego uzgodnienia zmian projektu planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku. W dwóch z tych uwag wnoszono również o zniesienia zakazu lokalizowania w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV budynków przeznaczonych na pobyt

ludzi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązuje ochrona ludności przed promieniowaniem elektromagnetycznym. Zakaz wprowadzony w projekcie planu jest zatem uzasadniony. Natomiast jest on warunkowy ponieważ w projekcie planu wskazano, że ustalenia dla strefy przestają obowiązywać o ile na wniosek inwestora napowietrzna linia zostanie skablowana lub przeniesiona i zlikwidowana. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w całości nie miało uładnienia formalnego. W jednej z tych uwag wniesiono również o zmianę przebiegu drogi wewnętrznej. Burmistrz w rozstrzygnięciu tej części uwagi wskazał na konieczność dostosowania zakładanych zmian do stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku określającego możliwość powiększenia terenów budowlanych w projekcie podlegającym konsultacjom społecznym.

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. W toku prowadzonych uzgodnień organ ten umożliwił jedynie częściowe uwzględnienie zmian wnoszonych w uwagach przyjętych przez Burmistrza częściowo i dotyczących powiększenia zasięgu terenów inwestycyjnych na terenach objętych celami ochronnymi ustanowionymi dla Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. 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. W skutek wniosków części właścicieli gruntów, których uwagi nie zostały uwzględnione w całości Rada Miejska dokonała podziału sporządzanego planu na części, z których wyodrębniono z uchwalenia działki wskazane w treści tych wniosków. 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 nieuzasadnianą 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 oraz funkcji związanych z rozwojem ruchu turystycznego. 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 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..... 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.

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

Analiza ustaleń planu wskazuje, że przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania pozwalają na maksymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych, co jednocześnie pozwala na uzyskanie wysokich dochodów do budżetu gminy. Sporządzany projekt planu jednocześnie ogranicza do niezbędnego minimum koszty realizacji jego ustaleń. Zakładane koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz ich urządzenia, głównie budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą z wysokim prawdopodobieństwem będą niższe od zakładanych dochodów. Realizacja planu nie powinna zatem powodować deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Nadwyżka środków budżetowych może zostać skierowana na realizację celów publicznych w innych częściach gminy.

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,
 - 7) przed uchwaleniem planu Rada Miejska w Kartuzach podjęła decyzję o podziale obszaru planu na części, kierując do uchwalenia wyodrębniony Obszar A i wstrzymując procedurę planistyczną dla pozostałych części sporządzanego planu. Podział planu na Obszary wynikał z uwzględnienia przez Radę wniosków właścicieli gruntów, których uwagi nie zostały uwzględnione,

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miejskiej w Kartuzach z dniar. 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. A.Adamczyk