

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

z dnia 24 września 2025 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna, rejon ulicy ks. B. Szuty,
Kamiennej oraz Na Stoku**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 r. poz. 1688 z późn. zm.),

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr III/29/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna, rejon ulicy ks. B. Szuty, Kamiennej oraz Na Stoku, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzi, uchwalonego uchwałą nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 9 kwietnia 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna, rejon ulicy ks. B. Szuty, Kamiennej oraz Na Stoku.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna, rejon ulicy ks. B. Szuty, Kamiennej oraz Na Stoku, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 48,62 ha, którego granice określono w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;

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

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziałach 2 - 12;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w Rozdziale 13.

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

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

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;

- 4) **budynku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 7) **głównych połaciach dachu**- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków oraz wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.
- 9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 10) **przedpołu budynku** - należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego

ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

- 13) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 4m, obsadzony zwartą zielenią średnią i wysoką, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;
- 15) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 16) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa biologicznie czynna;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 8) krzyż przydrożny do zachowania.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **52** tereny wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNB**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **14** oraz symbolem literowym **MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MNW-ML-UT**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNW-ML**;
- 6) teren usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **U**;
- 7) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 8) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **13** oraz symbolem literowym **KR**;
- 10) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KP**;
- 11) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 12) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **L**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

2. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNB, MNW, MNW-U, MNW-ML-UT, MNW-ML**, obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNB, MNW, MNW-U, MNW-ML-UT, MNW-ML**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **MNB, MNW, MNW-U, MNW-ML-UT, MNW-ML**, ustala się zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych o blaszanym wykończeniu elewacji.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolami **MNB, MNW, MNW-ML**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem **MNW-U, MNW-ML-UT**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) teren oznaczony symbolem **U** w przypadku lokalizacji żłobka, przedszkola, szkoły lub domu kultury zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) teren oznaczony symbolem literowym **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

- 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów, gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 5) zachowania istniejących zbiorników wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
- 6) stosowania zieleni izolacyjnej w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach strefy biologicznie czynnej, oznaczonej w części graficznej planu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
- 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: **AZP 13-39/39 m. 16**, **AZP 13-39/34 m. 11**, **AZP 13-39/37 m. 14** oraz **AZP 13-39/40 m. 17**, ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **5MNW**, zlokalizowany jest krzyż przydrożny do zachowania, oznaczony w części graficznej planu, dla którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony formy architektonicznej obiektu, w tym detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych i kolorystyki;
- 2) w uzasadnionych przypadkach, wynikających z potrzeb zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego, ludzi i mienia, dopuszcza się zmianę pierwotnej lokalizacji obiektu, wyłącznie w miejscu uwarunkowanym historycznie, w obrębie skrzyżowania terenów oznaczonych symbolami **1KDL** i **4KDD**.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,
- b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
- 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
- 3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd;
- 4) dla bliźniaczej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.

5. Za zgodną z planem uznaje się funkcję istniejącą na danej działce przed dniem wejścia w życie planu. W ramach istniejącej funkcji dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

6. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

7. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

8. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 15. Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka”, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w graniach terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 8MNW, 9MNW, 13MNW, 14MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 1U i 1MNW-ML**: 1000m²,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1MNB**: 500m² na jedno mieszkanie,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 1MNW-ML-UT, 2MNW-ML-UT**: 900 m².

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż określona w pkt 2.

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10.

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

§ 17. 1. W granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50m od cmentarza, wyznaczonej w części graficznej planu, obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych oraz zakładów żywienia zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7,0 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3m (po 1,5 m od osi).

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi klasy lokalnej – ul. Kamienna, oznaczona symbolem **1KDL**, ul. księdza Bernarda Szuty, oznaczona symbolem **2KDL**, ul. Ostrzycka, oznaczona symbolem **7KDD**.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej: 1 miejsce na 1 budynek,
 - c) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i 1 miejsce na 3 zatrudnionych, z zastrzeżeniem lit. d, e i f,
 - d) dla obiektów hotelarskich i budynków turystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
 - e) dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla obiektów oświatowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
- 3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie oznaczonym symbolem **KP**;
- 5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KR**;
- 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, z wyjątkiem terenów **7MNW** i **3MNW-U**;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne systemy odprowadzania ścieków.

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

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 21. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 20 ust. 2 pkt 2.

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

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

4. W granicach obszaru objętego planem, ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe

§ 22. Dla terenu **1MNB** (o powierzchni ok. 0,18 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m² na jedno mieszkanie;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 7 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
- a) dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej, obowiązuje wykończenie matowe;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

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

§ 23. Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 5,30 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **4MNW** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **5MNW** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **6MNW** (o powierzchni ok. 1,97 ha), **7MNW** (o powierzchni ok. 2,10 ha), **8MNW** (o powierzchni ok. 9,08 ha), **9MNW** (o powierzchni ok. 2,99 ha), **10MNW** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **11MNW** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **12MNW** (o powierzchni ok. 0,83 ha), **13MNW** (o powierzchni ok. 1,57 ha), **14MNW** (o powierzchni ok. 4,79 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1MNW**,

8MNW, należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75,

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **13MNW**, **14MNW**: 1000 m²,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**: 900 m²;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych,: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 7 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:

a) dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,

b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,

c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,

d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej, obowiązuje wykończenie matowe;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. W granicach terenów **10MNW** i **14MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Tereny **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. W granicach terenu **5MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest krzyż przydrożny do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

8. Tereny **7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

9. Teren **7MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

10. W granicach terenów **5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 14MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 2,68 ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,90 ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,71 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Nie dopuszcza się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków usługowych: 2,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 10 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 7 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej, obowiązuje wykończenie matowe;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. W granicach terenu **4MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Tereny **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Teren **3MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. W granicach terenu **2MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenów **1MNW-ML-UT** (o powierzchni ok. 1,91 ha), **2MNW-ML-UT** (o powierzchni ok. 0,45 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczenia usług turystycznych dopuszcza się realizację:

- 1) wybranych obiektów hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, tj.: pensjonatów, domów wycieczkowych, schronisk;
- 2) budynków turystycznych;
- 3) usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych oraz dla budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz dla budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej: 10 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 7 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych oraz dla budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej, obowiązuje wykończenie matowe;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub

materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. W granicach terenu **1MNW-ML-UT**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

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

§ 26. Dla terenu **1MNW-ML** (o powierzchni ok. 0,26 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej: 2, w tym poddasze,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych oraz dla budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej: 10 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 7 m;
- 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej, obowiązuje wykończenie matowe;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

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

§ 27. Dla terenu **1U** (o powierzchni ok. 0,64 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Nie dopuszcza się usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków usługowych: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 10 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 7 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:

a) dla budynków usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni, dopuszcza się dach płaski,

b) dla pozostałych budynków i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,

c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,

- d) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,
- e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej, obowiązuje wykończenie matowe;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

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

§ 28. Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 0,38 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.
- 2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Teren **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 29. Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 1,00 ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **3KDD** (o powierzchni ok. 0,79 ha), **4KDD** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **5KDD** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **6KDD** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **7KDD** (o powierzchni ok. 0,05ha), **8KDD**(o powierzchni ok. 0,31 ha), **9KDD** (o powierzchni ok. 0,05 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **8KDD**, **9KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny **1KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Teren **7KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. W granicach terenów **1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 30. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,13 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Tereny **2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny **6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości lub w części w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. W granicach terenów **3KR, 10KR, 11KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

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

§ 31. Dla terenu **1KP** (o powierzchni ok. 0,03 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 32. Dla terenu **1RZM** (o powierzchni ok. 2,21 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 10DJP.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków inwentarskich i budowli rolniczych: 12 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy: 6 m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dla pozostałej zabudowy i wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 20-45 stopni,
 - c) dla wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- 11) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej, obowiązuje wykończenie matowe;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;
- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

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

§ 33. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowie związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zabudowę o wysokości do 10 m.

3. Teren **2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. W granicach terenu **2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Arkadiusz Socha

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna, rejon ulicy ks. B. Szuły, Kamiennej oraz Na Stoku



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARTUZY
UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XLV/530/2018
Z DNIA 9 KWIEŹNIA 2018 r.

WYKYS OZNACZENIA ZE STUDIUM

OZNACZENIA ZE STUDIUM:

- GRANICE MIEJSCOWOŚCI
- ZBIORNIKI I PRZEDNADZIOŁY - KRAJOBRAZOWE
- OBIEKTY NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY BIEDZIK
- POMIARY PRZYRODY
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE BIEDNEGO NAPIĘCIA
- DRUGI WIELOWODZICH
- NUMERY DROG POWIATOWYCH
- DRUGI GMINNE
- DRUGI INNE
- TERENY WIELOWODZICH ZABUDOWY WSI (M1)
- TERENY OMIOTOWY WILKOWYCH (M1)
- TERENY OMIOTOWY (ZC1)
- LAZY
- TERENY ROLNICZE
- PROJEKTOWANE TERENY WIELOWODZICH ZABUDOWY WSI (M2)
- OBIEKTY PROJEKTOWANE DO OBLĘCZA OCHRONY KONSERWATORSKA
- OBIEKTY ZWIĄZANE ZABUDOWY

Przygotowanie do funkcji wdrożenia na podstawie danych z planu zagospodarowania przestrzennego, z dnia 24 września 2025 r.

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granicę obszaru objętego planem
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu
- symbol cyfrowy - numer terenu
- symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa biologicznie czynna

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- granicę strefy ochrony konserwatorskiej
- stanowiska archeologiczne
- ujęcie w ewidencji zabytków

4. Przeznaczenie terenu

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (błocznej)
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej
- teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) wolnostojącej lub zabudowy letniskowej
- teren usług
- teren drogi lokalnej
- teren drogi dojazdowej
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- teren komunikacji pieszo-rowerowej
- teren zabudowy zagrodowej
- teren lasu

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU

- wymiar w metrach
- proponowane linie podziału
- granicę zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka"
- korytarz ekologiczny "Łasy Powiśle"
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 50 kV wraz z pasami ochrony funkcjonalnej
- strefa ochrony sanitarnej w odległości 50m od cmentarza
- cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Kartuszy
ul. Generała Józefa Hallera 1
83-300 Kartuszy

WYKONAWCA

mgr Filip Sokolowski - główny projektant
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3)

mgr Anna Łęgowicz-Sokolowska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3)

mgr inż. arch. Natalia Kłosowska - planowanie przestrzenne

mgr Agnieszka Górska - prognoza oddziaływania na środowisko

NIEZŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia ... 2025 r.

MAPA

Plan został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000-18

SKALA

1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 24 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego
Rada Miejska w Kartuzach postanawia rozpatrzyć uwagi w niżej opisany sposób:**

Do projektu planu, poddanego konsultacjom społecznym w dniach od **23 lipca 2025 r.** do **20 sierpnia 2025 r.**, wpłynęły **2** uwagi w trybie art. 8h ust. 1 i art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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. poz. 1688 z późn. zm.).

Rada Miejska w Kartuzach postanawia rozpatrzyć uwagi w niżej opisany sposób:

W ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna, rejon ulicy ks. B. Szuty, Kamiennej oraz Na Stoku, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce od **23 lipca 2025 r.** do **20 sierpnia 2025 r.**, na piśmie, w ustalonym terminie tj. do dnia **20 sierpnia 2025 r.**, wpłynęły dwie uwagi o identycznej treści, pochodzące od tej samej osoby fizycznej.

Burmistrz Kartuz postanowił ich nie uwzględnić.

Rada Miejska w Kartuzach podtrzymuje stanowisko Burmistrza.

**Uwagi z dnia 19.08.2025 r. (data wpływu do UM: 20.08.2025 r.)
L.dz.19106, L.dz. 19230, dotyczące działek ewidencyjnych nr 385/259,
385/260, 385/261, 385/262, 385/263, 385/264 ob. Brodnica Górna**

Treść uwag:

- dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej w formie bliźniaczej przy minimalnej powierzchni działki budowlanej 500m² i minimalnej szerokości frontu działki 10m,
- zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów oznaczonych w projekcie MPZP symbolem 8MNW – dopuszczenie zabudowy usługowej wolnostojącej – zmianę przeznaczenia terenu na MNW-U,
- dopuszczenie budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne lub/i przydomowych oczyszczalni ścieków.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz: uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie:

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej jest nieuzasadnione ze względu na istniejący charakter i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, na których dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Wprowadzenie innej formy zabudowy mogłoby zakłócić ład przestrzenny i nie wpisywałoby się w charakter urbanistyczny okolicy. Zabudowę bliźniaczą uwzględniono wyłącznie na obszarach, na których faktycznie występuje (teren 1MNB).
- dla zdecydowanej większości terenów wskazanych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową, ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na poziomie 1000 m², w szczególności dla terenów niezabudowanych, takich jak obszar, którego dotyczy uwaga. Wielkość ta stanowi standardową i racjonalną powierzchnię działki, przyjętą jako uniwersalny parametr kształtowania zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie ustalenie to jest zalecane ze względu na położenie w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, co wymaga zachowania odpowiednich parametrów zagospodarowania i ochrony wartości przyrodniczo-krajobrazowych.
- przy sporządzaniu projektu planu starano się w sposób zrównoważony wyznaczać tereny usługowe, tak aby nie zdominowały one obszaru objętego planem i aby zachowana została równowaga pomiędzy funkcją mieszkaniową, a mieszkaniowo-usługową i usługową. Usługi zostały zlokalizowane przede wszystkim wzdłuż głównego układu komunikacyjnego wyznaczonego przez drogi publiczne, co pozwala na ich właściwe powiązanie z zewnętrznym systemem obsługi komunikacyjnej. Dla terenu objętego uwagą, w jego północnej części (teren 2MNW-U), dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową. Natomiast dla pozostałej części obszaru, którego dotyczy uwaga, obsługiwanego głównie z drogi wewnętrznej 2KR, przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z możliwością realizacji usług w zakresie dopuszczonym przepisami prawa budowlanego (dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku).
- w zakresie zapewnienia możliwości budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne lub/i przydomowych oczyszczalni ścieków, projekt planu przedstawiony do konsultacji społecznych dopuszczał takie rozwiązania poprzez zapis zawarty w § 20 ust. 5: *„W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne systemy odprowadzania ścieków.”* W związku z powyższym uwagę należało uznać za bezzasadną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach:

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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Część terenów objętych niniejszym planem, posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Na pozostałym terenie objętym planem może zajść konieczność budowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczając indywidualne ujęcia wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej z wyjątkiem terenów **7MNW** i **3MNW-U**, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych, w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji z dopuszczeniem zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych, w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem indywidualnych systemów odprowadzania ścieków.

W granicach planu planuje się budowę nowych dróg publicznych oraz rozbudowę dróg istniejących. Zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych,

do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,

- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

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

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/.../2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 24 września 2025 r.

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

Rada Miejska w Kartuzach na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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. poz. 1688 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://www.bip.kartuzy.pl/api/files/19539>

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XVI/.../2025 Rady Miejskiej w Kartuzach, z dnia 24.09.2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna, rejon ulicy ks. B. Szuty, Kamiennej oraz Na Stoku.

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą Nr IX/74/07 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 23.05.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna obejmującego teren pomiędzy ul. Kamienną i ul. Ostrzycką.

Obowiązujący plan miejscowy przeznacza część terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jednorodzinnej, nisko-intensywnej, a także tereny turystyki i usług nieuciążliwych.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, obszar objęty projektem planu przeznaczony jest pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi. Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna, rejon ulicy ks. B. Szuty, Kamiennej oraz Na Stoku*, prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 *upizp* oraz w związku z *uchwałą nr III/29/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Górna, rejon ulicy ks. B. Szuty, Kamiennej oraz Na Stoku*.

Głównym celem prac planistycznych jest umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami Studium oraz ustalenie spójnych zasad zagospodarowania i zabudowy. Realizacja ustaleń planu ma prowadzić do zrównoważonego rozwoju tej części miejscowości oraz optymalnego wykorzystania walorów przyrodniczych i potencjału turystycznego.

Plan został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

W dniach od 23 lipca 2025 r. do 20 sierpnia 2025 r., trwały konsultacje społeczne dotyczące rozwiązań przyjętych w przedmiotowym projekcie planu, prowadzone na podstawie art. 17 ust. 14 *upizp* w formie:

- zbierania uwag, w czasie trwania konsultacji społecznych,
- spotkania otwartego, zaplanowanego na 11 sierpnia 2025 r., godzinę 15:30,
- dyżuru projektanta, zaplanowanego na 12 sierpnia 2025 r., godzinę 15:30,

po uprzednim wyrażeniu chęci wzięcia udziału w dyżurze.

Uwagi do projektu planu można było składać do 20 sierpnia 2025 r.

W ramach konsultacji społecznych wpłynęły dwie uwagi o identycznej treści, pochodzące od tej samej osoby fizycznej, których nie uwzględniono.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, działania inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 8 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i

bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kartuzach.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg lub terenów niebudowlanych ustalono stawkę 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp*.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 20 i § 21 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 20 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu jest prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, co wypełnia obowiązek uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Kartuzy (Uchwała nr LXIII/672/2022 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 30 listopada 2022 r.).

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

Sporządziła: A. Adamczyk