



UCHWAŁA NR XXXVIII/400/2022 RADY GMINY SOMONINO

z dnia 25 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Południe”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503), w związku z wykonaniem uchwały Nr XXIX/227/18 Rady Gminy Somonino z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Południe”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Południe”, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 85,4 ha.

3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.

4. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne, o łącznej powierzchni 0,97 ha, o następującej strukturze:

1) LsV o powierzchni – 0,36 ha;

2) LsVI o powierzchni – 0,61 ha.

5. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości określone w metrach;

5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:

a) oznaczone symbolem 1 MN - 16 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) oznaczone symbolem 1 ML - 5 ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

c) oznaczony symbolem 1 ML/U – teren zabudowy rekreacji indywidualnej z usługami,

d) oznaczone symbolem 1 U - 11 U – tereny zabudowy usługowej,

e) oznaczone symbolem 1 UT - 3 UT – tereny zabudowy usług turystyki wodnej,

f) oznaczone symbolem 1 US - 2 US – tereny sportu i rekreacji,

g) oznaczone symbolem 1 RM - 2 RM – tereny zabudowy zagrodowej,

h) oznaczone symbolem 1 R - 4 R – tereny rolnicze,

i) oznaczone symbolem 1 ZP - 7 ZP – tereny zieleni urządzonej,

j) oznaczone symbolem 1 ZR - 7 ZR – tereny zieleni nieurządzonej,

k) oznaczone symbolem 1 ZL - 9 ZL – tereny lasów,

- l) oznaczone symbolem 1 ZL (Z) - 4 ZL (Z) – tereny zalesień,
- m) oznaczony symbolem 1 WN – teren wód powierzchniowych – zbiornik pochodzenia naturalnego,
- n) oznaczone symbolem 1 WS - 6 WS – tereny wód powierzchniowych – zbiorniki sztuczne,
- o) oznaczony symbolem 1 KP – teren parkingu,
- p) oznaczony symbolem 1 KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
- q) oznaczony symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
- r) oznaczone symbolem 1 KDW - 18 KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- s) oznaczony symbolem 1 KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego,
- t) oznaczone symbolem 1 KX - 2 KX – tereny ciągów pieszych.

6. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:

- 1) strefa ochronna o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) strefa ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce;
- 4) historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego;
- 5) historyczny buk;
- 6) obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych;
- 7) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 8) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 9) strefa ochronna od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 10) Kaszubski Park Krajobrazowy;
- 11) Kaszubski Park Krajobrazowy – otulina;
- 12) Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 13) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka;
- 14) Obszar Natura 2000 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego.

7. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 5 i 6, mają charakter informacyjny.

8. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu
- stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w § 1 Uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Somonino;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy murków oporowych oraz takich elementów budynku jak: podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkony, wykusze oraz okapy;
- 7) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują zanieczyszczenia, nie zaliczane do przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu miejscowego i najbliższych terenów sąsiednich, położonych w zasięgu dojścia pieszego do obiektów usługowych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 3. 1. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej, tj. w tonacjach naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów;
- 2) ujednoliconą kolorystyką pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
- 3) dla nowych budynków mieszkalnych (tereny 1 MN-16 MN i 1 RM-2 RM) ustala się poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku, a w obrębie strefy ochrony ekspozycji nie wyżej jak 0,3 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku.

2. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.

3. Zabudowa na całym obszarze planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.

4. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Adaptuje się istniejącą zabudowę wzniesioną zgodnie z przepisami prawa. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji (z zachowaniem dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym rozdziału 11. Nie dotyczy rozbudowy i nadbudowy.

7. Istniejące budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana budynku nie może przekraczać tej linii. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie.

8. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 4. 1. W granicach planu występują obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody:

- 1) Kaszubski Park Krajobrazowy wraz z otuliną;
- 2) Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 3) Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko–Ostrzycka;
- 4) Obszar NATURA 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego (kod PLH 220095).

2. Zakazy, ograniczenia oraz odstępstwa od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1. określają przepisy odrębne.

3. Ustala się ochronę zadrzewień oraz zakaz zmiany rzeźby terenu i zakaz zmiany stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym obowiązującymi dla form ochrony przyrody wymienionymi w ust.1.

4. Ustala się ochronę siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego PLB220095.

5. Ustala się 100 m strefę ochronną od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych (dotyczy Kaszubskiego Parku Krajobrazowego). W pasie 100 m od granicy naturalnych zbiorników wodnych obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych, a odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

6. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.

7. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:

- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ML, ML/U, UT, US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

8. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji.

9. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

10. W zakresie melioracji:

- 1) Wszelkie inwestycje zrealizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5. 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Wyznacza się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W strefach ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce wprowadza się ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

5. W granicach planu znajdują się obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy. Ustala się ochronę obiektów w zakresie proporcji bryły budynku i kształtu dachu. Przy rozbudowie budynków należy zachować w/w elementy bryły głównej.

6. W granicach planu znajduje się obiekt o wartościach kulturowych – historyczny krzyż przydrożny, który obejmuje się ochroną w zakresie lokalizacji.

7. W granicach planu znajduje się historyczny okazały buk, który obejmuje się ochroną. Dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne.

8. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. W granicach planu przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1 KDZ, 1 KDD oraz tereny komunikacyjne ogólnodostępne oznaczone symbolami: 1 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 10 KDW, 12 KDW, 1 KX, a także teren parkingu oznaczony symbolem 1 KP.

2. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznej poprzez możliwość lokalizacji zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6.

Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 7. 1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

3. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (brak audytu krajobrazowego).

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 9 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7 MN, 8 MN, 10 MN, 11 MN:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 6 MN – parametry jak w liniach rozgraniczających terenu;
- 4) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 ML:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 5) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 ML, 4 ML:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 12 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 ML, 5 ML:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 7) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 ML/U:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 8) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U, 2 U, 4 U, 5 U, 7 U, 10 U, 11 U:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 9) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 8 U:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: nie określa się,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się;
- 10) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3 U, 6 U, 9 U:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działek: nie określa się,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się;
- 11) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 UT, 2 UT, 3 UT:
- a) minimalne powierzchnie działek: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: nie określa się,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się;
- 12) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 US, 2 US:
- a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: nie określa się,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się;
- 13) Ustalane parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod wydzielania dojazdów i dojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Wyznacza się strefę ochronną związaną z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia 15 kV (o szerokości 14 m tj. po 7,0 m od osi linii w obie strony). Zagospodarowanie w strefie ochronnej – zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu lub likwidacji linii.

- 2. Ustala się 100 m strefę ochronną od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych.
- 3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 5.
- 4. Ustala się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce – obowiązują ustalenia § 5.
- 5. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Dla wszystkich projektowanych układów sieciowych rezerwuje się miejsce pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 11 oraz przepisami odrębnymi.

3. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym lub indywidualne ujęcia wody;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie energetyki, ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej i z indywidualnych źródeł.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
9. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbioru, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
11. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się: Obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez istniejącą drogę powiatową nr 1922G oznaczoną na rysunku planu symbolem – 1 KDZ (teren drogi publicznej zbiorczej) i drogę gminną nr 168020G oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej, a także drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1 KDX i ciągi piesze oznaczone symbolami KX.
13. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):
- 1) MN, RM – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) ML – 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej;
 - 3) ML/U – 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej, 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 4) U, UT, US – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usługi 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny (na terenach, które dopuszczają funkcję mieszkalną);
 - 5) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
14. Ustala się możliwość wydzielenia dojazdów do nowo wydzielonych działek w ramach ustalonego przeznaczenia według następujących zasad i parametrów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalna szerokość: 5 m;
- 2) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych (placów do zawracania) umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w szczególności warunków technicznych oraz ochrony przeciwpożarowej.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 11. Nie zachodzi potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 6 MN, 10 MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1 MN - z dróg wewnętrznych 1 KDW i 2 KDW,
 - b) 2 MN - z drogi wewnętrznej 2 KDW,
 - c) 3 MN - z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ i przez teren 1 ZP,
 - d) 4 MN - z drogi wewnętrznej 4 KDW,
 - e) 6 MN - z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD,
 - f) 10 MN - z dróg wewnętrznych 11 KDW i 12 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

8. Ustalone parametry w ust. 7 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 5 MN, 9 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 5 MN - z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD,
- b) 9 MN - z drogi wewnętrznej 8 KDW,
- c) 12 MN - z dróg wewnętrznych 14 KDW, 15 KDW,
- d) 13 MN - z dróg wewnętrznych: 15 KDW, 16 KDW, 17 KDW, 18 KDW,
- e) 14 MN - z dróg wewnętrznych: 16 KDW i 18 KDW,
- f) 15 MN - z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD i drogi wewnętrznej 18 KDW,
- g) 16 MN - z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD i z dróg wewnętrznych: 15 KDW i 18 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

8. Ustalone parametry w ust. 7 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 7 MN, 11 MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;

3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 7 MN - z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD oraz z drogi wewnętrznej 9 KDW,
- b) 11 MN - z drogi wewnętrznej 8 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m².

8. Ustalone parametry w ust. 7 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 8 MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg wewnętrznych 6 KDW i 8 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;

2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

8. Ustalone parametry w ust. 7 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 16. 1. Ustala się teren zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD i z dróg wewnętrznych 10 KDW oraz 12 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m².

7. Ustalone parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 2 ML, 4 ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 2 ML - z drogi wewnętrznej 9 KDW i przez ciąg pieszy 2 KX,
 - b) 4 ML - z dróg wewnętrznych 6 KDW i 7 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m².

7. Ustalone parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 3 ML, 5 ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;

3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 3 ML - z drogi wewnętrznej 6 KDW,
- b) 5 ML - z drogi wewnętrznej 7 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

7. Ustalone parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy rekreacji indywidualnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 ML/U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) zabudowę rekreacji indywidualnej;
- 2) usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego: domy i pokoje na wynajem, pensjonaty, kempingi, pola biwakowe, gastronomia;
- 3) obiekty funkcji rekreacyjnej i usługowej mogą występować łącznie lub rozdzielnie.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 8 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

7. Ustalone parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 U.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę (usługową), wzniesioną zgodnie z przepisami prawa. Dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

4. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby obiektów zlokalizowanych na terenie.

5. Na terenie 1 U występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 2 U, 3 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi nieuciążliwe i pole kempingowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 2 U - z drogi wewnętrznej 3 KDW i przez teren 1 ZP,
 - b) 3 U - z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD i z drogi wewnętrznej 4 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 4 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy hotelowej, pensjonatowej, gastronomicznej, centra konferencyjne, pole kempingowe oraz obiektów towarzyszących związanych z funkcjonowaniem obiektów (np. kort tenisowy, boiska sportowe, basen, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe, sanitariaty, obiekty związane z odnową biologiczną).

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD i z drogi wewnętrznej 4 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 5 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy hotelowej, pensjonatowej, gastronomicznej, centra konferencyjne oraz obiektów towarzyszących związanych z funkcjonowaniem obiektów (np. kort tenisowy, boiska sportowe, basen, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe, sanitariaty, obiekty związane z odnową biologiczną).

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD i z drogi wewnętrznej 6 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 6 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego: domy i pokoje na wynajem, pensjonaty, kempingi, pola biwakowe, gastronomia oraz obiekty towarzyszące związane z funkcjonowaniem usług (np. plac zabaw, kort tenisowy, boiska sportowe, basen, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe, sanitariaty, obiekty związane z odnową biologiczną).

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 5 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 7 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy hotelowej, pensjonatowej, gastronomicznej, domki na wynajem, centra konferencyjne oraz obiektów towarzyszących związanych z funkcjonowaniem obiektów (np. kort tenisowy, boiska sportowe, basen, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe, sanitariaty, obiekty związane z odnową biologiczną).

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 8 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 8 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy hotelowej, pensjonatowej, gastronomicznej, centra konferencyjne.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: połączenie wyspy ze stałym lądem za pomocą mostu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 9 U, 10 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego, rekreacją, gastronomią i nauką.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 9 U - z drogi wewnętrznej 15 KDW,
 - b) 10 U - z drogi wewnętrznej 14 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 28. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 11 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi oświaty, kultury, dom opieki nad osobami starszymi oraz usługi podstawowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD i drogi wewnętrznej 18 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy usług turystyki wodnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 UT.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych, poza ścieżkami spacerowymi i edukacyjnymi, toaletami oraz urządzeniami i budowlami sportu i rekreacji (służącymi wyłącznie turystyce wodnej - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi Kaszubskiego Parku Krajobrazowego).

3. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby obiektów zlokalizowanych na terenie.

4. Na terenie 1 UT występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy usług turystyki wodnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 2 UT.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych, poza obiektami służącymi turystyce wodnej w szczególności takimi jak: pomosty, miejsca cumownicze, miejsca wodowania jednostek, które są ściśle powiązane z bezpośrednim korzystaniem z wód, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

3. Adaptuje się pole kempingowe i istniejącą zabudowę, wzniesioną zgodnie z przepisami prawa. Dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

4. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby obiektów zlokalizowanych na terenie.

5. Na terenie 2 UT występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°.

§ 31. 1. Ustala się teren zabudowy usług turystyki wodnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 3 UT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się budynek przystani wodnej, hangar na sprzęt pływający, sanitariaty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°.

§ 32. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację letniego toru saneczkowego z wyciągiem saneczek lub innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX i z drogi wewnętrznej 13 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°.

§ 33. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: 2 US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację pola do mini golfa lub innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, amfiteatru, wypożyczalni do sprzętu wodnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°.

§ 34. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RM, 2 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę zagrodową wraz z urządzeniami i siecią infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;
- 3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1 RM - z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ i z drogi wewnętrznej 1 KDW,
 - b) 2 RM - z dróg wewnętrznych 6 KDW, 7 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolno stojący;
 - 2) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych budynków;
 - 3) budynki inwentarskie realizować jako wolno stojące;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, w tym dla budynków mieszkalnych: 9,5 m;
 - 5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 35. 1. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R, 2 R, 3 R, 4 R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren pozostawia się w użytkowaniu rolniczym – tereny upraw polowych z zakazem zabudowy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 36. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem: 2 ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, poza utrzymaniem istniejącego obiektu – pole do mini golfa.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 95%;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ, z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD i z drogi wewnętrznej 3 KDW.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów i urządzeń, nie będących budynkami (związanych z polem do mini golfa): do 4 m.

§ 37. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZP, 3 ZP, 4 ZP, 5 ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni.

3. Na terenie 3 ZP występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) 1 ZP z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ i z drogi wewnętrznej 3 KDW;
- 2) 3 ZP z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ;
- 3) 4 ZP z drogi publicznej zbiorczej 1 KDZ, z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD i z drogi wewnętrznej 5 KDW;
- 4) 5 ZP - z drogi wewnętrznej 6 KDW i 8 KDW.

§ 38. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 6 ZP, 7 ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji miejsc wypoczynku, ścieżek edukacyjnych, wiat, placu zabaw oraz obiektów i urządzeń służących rekreacji.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 6 ZP - z drogi wewnętrznej 13 KDW,
 - b) 7 ZP – z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°.

§ 39. 1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZR, 2 ZR, 3 ZR, 4 ZR, 5 ZR, 6 ZR, 7 ZR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zieleń –naturalną i powstałą w wyniku działalności rolniczej.

3. Ustala się możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.

§ 40. 1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL, 6 ZL, 7 ZL, 8 ZL, 9 ZL.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lasy.

3. Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.

§ 41. 1. Ustala się tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL (Z), 2 ZL (Z), 3 ZL (Z), 4 ZL (Z).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się tereny rolnicze z możliwością zalesienia.

3. Prawo zalesienia i prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z planami urządzenia lasu.

§ 42. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych – zbiornik pochodzenia naturalnego oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 WN.

2. Wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną wód powierzchniowych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych – zbiorniki sztuczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS, 5 WS, 6 WS.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość lokalizacji pomostów i kładek wędkarskich, pomostów widokowych, mostów łączących wyspę ze stałym lądem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie 4 WS ustala się możliwość realizacji wyciągu nart (teren powiązany przestrzennie z terenami: 1 US, 2 US, 3 UT).

4. Wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną wód powierzchniowych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. 1. Ustala się teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się parking, wyklucza się sytuowanie budynków.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: obiekty związane z obsługą parkingu, zieleni, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 10 KDW.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów i urządzeń, nie będących budynkami: maksymalnie 3 m.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych zbiorczych, wyznaczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 1 KDZ.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowlę drogową wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się szerokość dróg publicznych zbiorczych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 KDZ zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie Z – zbiorczej.

5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie 1 KDZ występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych dojazdowych, wyznaczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 1 KDD.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowlę drogową wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się szerokość dróg publicznych dojazdowych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.

5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW, 15 KDW, 16 KDW, 17 KDW, 18 KDW.

2. Ustala się szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo-jezdny.

4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 48. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDX.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego – zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KX, 2 KX.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

§ 50. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 1 ML, 2 ML, 3 ML, 4 ML, 5 ML, 1 ML/U, 1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U, 6 U, 7 U, 8 U, 9 U, 10 U, 11 U, 1 UT, 2 UT, 3 UT, 1 US, 2 US;

2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.**Przewodniczący Rady Gminy**

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Soltysek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/400/2022

Rady Gminy Somonino

z dnia 25 maja 2022 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/400/2022

Rady Gminy Somonino

z dnia 25 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Somonino postanawia, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr XXIX/227/18 Rady Gminy Somonino z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Południe”, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 29.09.2021 r. do 22.10.2021 r.

Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 17.11.2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z uwagami.

Niżej wymienione uwagi Wójt Gminy Somonino postanowił odrzucić:

1. **Pismo z dnia 16.11.2021 r.** L. Dz. 9497, dotycząca dz. nr 273/1 obr. 0007 oraz terenów: 1 ML, 1 ZL-3 ZL, 10 KDW-12 KDW:

1.1.(uwaga nr 1 z pisma)

W rozdziale 7, § 8.2. pkt 3(a) nowe brzmienie zapisu w planie: minimalne powierzchnie działek 400 m² +/- 10%.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na omawianym terenie wynosi 400 m². Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

1.2.(uwaga nr 2 z pisma)

W rozdziale 7, § 8.2., pkt 3(b) nowe brzmienie zapisu w planie: minimalna szerokość frontu działek: 10 m, za zgodne z planem uznaje się istniejące fronty działek (widoczne na rysunku planu).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ zapisy rozdziału 7 dotyczą procedury „scalenia i podziału” a nie „podziału”.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

1.3.(uwaga nr 3 z pisma)

W rozdziale 9, § 10.14. pkt 1 nowe brzmienie zapisu w planie: minimalna szerokość dojazdów: 5 m, za zgodne z planem uznaje się istniejące dojazdy (widoczne na rysunku planu).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapisy, do których odnosi się uwaga, dotyczą „nowych”, a nie „istniejących” dojazdów i pozostają niezmiennione.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

1.4. (uwaga nr 5 z pisma)

W rozdziale 11, § 16.4. pkt 5.

Postuluje się o dostosowanie na rysunku planu linii zabudowy do obrysów zabudowy od drogi wewnętrznej 12 KDW przy uwzględnieniu obecnych granic tej drogi.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Linia zabudowy nie została dostosowana do obrysów zabudowy przy uwzględnieniu obecnych granic działki drogowej.

Wprowadzono minimalną zmianę w przebiegu nieprzekraczanych linii zabudowy na korzyść składających uwagę - w wyniku zwężenia drogi w taki sposób, aby w najwęższym miejscu miała minimum 5 m.

W interesie publicznym jest zapewnienie bezpieczeństwa, zachowanie odpowiednich warunków widoczności i usprawnienia infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

1.5. (uwaga nr 6 z pisma)

W Rozdziale 11, § 16.5. pkt 1 ustalono: maksymalna wysokość zabudowy: 9 m. Nowe brzmienie zapisu w planie: maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, maksymalna wysokość zabudowy na omawianym terenie (w zabudowie rekreacji indywidualnej) wynosi 9 m. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

1.6. (uwaga nr 7 z pisma)

W rozdziale 11, § 16.6. ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m². Nowe brzmienie zapisu w planie: ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m² +/- 10%.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na omawianym terenie wynosi 400 m².

Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

1.7. (uwaga nr 8 z pisma)

W rozdziale 11, § 46.2. ustala się szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu. Postuluje się pozostawienie drogi wewnętrznej 12 KDW w obecnym wydzieleniu dz. nr 240, bez naruszania granic nieruchomości składających uwagę.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W interesie publicznym jest zapewnienie bezpieczeństwa i usprawnienia infrastruktury technicznej. Nie ma możliwości zwężenia drogi do granic działki ewidencyjnej z uwagi na konieczność spełnienia warunków technicznych i zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania oraz zachowania odpowiednich warunków widoczności. Droga wydzielona na działce ewidencyjnej nr 240 ma aktualnie w wybranych odcinkach zaledwie

2,6 m szerokości, w związku z tym zasadne jest poszerzenie drogi. Zwłaszcza, że prowadzi ona również do wyznaczonego konturu zabudowy mieszkaniowej (na działce ewidencyjnej nr 275/12).

Wprowadzono minimalną zmianę szerokości drogi 12 KDW na korzyść składających uwagę - w taki sposób, aby w najwęższym miejscu miała minimum 5 m, nie zwężono jej jednak do granic działki ewidencyjnej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Somonino postanawia, iż po uprawomocnieniu się niniejszego planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa (w tym rozbudowa) oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;
- budowa (w tym rozbudowa) i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;
- budowa (w tym rozbudowa) i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/400/2022

Rady Gminy Somonino

z dnia 25 maja 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały nr XXXVIII/400/2022 Rady Gminy Somonino z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce-„Południe”

Uzasadnienie do uchwały sporządzono na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Somonino podjęła w dniu 28 marca 2018 roku uchwałę nr XXIX/227/18 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Południe”.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie Ostrzyce gminy Somonino – w zachodniej części gminy i wynosi 85,4 ha. Położenie nad jeziorem Ostrzyckim, ukształtowanie terenu, występujący tu Kaszubski Park Krajobrazowy - to tylko niektóre z czynników, które spowodowały, że Ostrzyce są jednym z centrów turystycznych Szwajcarii Kaszubskiej.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino. Zgodnie z ustaleniami Studium, obszar objęty planem przeznaczony został przede wszystkim pod zabudowę wielofunkcyjną - mieszkaniową jednorodzinną, rekreacji indywidualnej oraz usługową. Ponadto Studium zabezpiecza tereny leśne i zieleni. Zgodnie z zapisami Studium: „*Rysunek Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000 przedstawia w sposób zgeneralizowany użytkowanie terenów. Wskazane w Studium granice terenów mogą ulegać niewielkim, uzasadnionym np. istniejącymi podziałami geodezyjnymi terenów, korektom na etapie opracowywania planów miejscowych. Przeznaczenie terenów określa funkcję dominującą (a nie wyłączną), która może być uzupełniana innymi funkcjami stosownie do warunków i przepisów odrębnych*” oraz „*W ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji, jeśli nie narusza to przepisów odrębnych, zezwala się na lokalizację terenów komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej oraz zieleni*”.

Obszary objęte planem stanowią tereny w części zagospodarowane. Zachodnia i środkowa część planu stanowi w głównej mierze istniejącą zabudowę, są to: zabudowa usługowa (istniejące obiekty hotelowe, noclegowe, ośrodki wypoczynkowe), zabudowa mieszkaniowa, rekreacji indywidualnej i zagrodowa. Dotąd niezagospodarowane tereny to przede wszystkim północno-wschodnia część planu, która projektowanym przeznaczeniem wpisuje się w turystyczno-rekreacyjny, ale również mieszkalny charakter wsi Ostrzyce. Plan w głównej mierze doprecyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wyznacza nowe tereny pod zabudowę.

Podsumowując, zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami Studium, przepisami odrębnymi oraz uzbrojenie terenów w wodociąg i kanalizację sanitarną, pozwoliło na powzięcie inicjatywy planistycznej na wskazanym obszarze. Urządzenie terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rekreacji indywidualnej oraz zagrodowej na wskazanym terenie jest pożądane z punktu widzenia kształtowania układu osadniczego miejscowości Ostrzyce poprzez jego uzupełnienie. Zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami planu pozwoli na pozyskanie bardzo atrakcyjnych terenów, które przyczynią się do poprawy funkcjonowania gminy, co będzie miało pozytywne znaczenie dla mieszkańców.

Mając na względzie powyższe, przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Somonino.

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce - „Południe” są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu
- stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3)rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4)dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

I.Uzasadnienie do projektu uchwały na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)

1.Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z uchwałą Nr XXIX/227/18 Rady Gminy Somonino z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Południe”

2.Materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu były aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu.

3.Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego były aktualne na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień.

4.Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z warunkami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.Wójt Gminy Somonino wykonał kolejno czynności ustalone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi:

- zamieszczono ogłoszenie w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając termin składania wniosków,

- do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od osób fizycznych w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego,

- sporządzono prognozę skutków finansowych ustaleń projektu planu,

- sporządzono prognozę oddziaływania projektu planu na środowisko,

- uzyskano opinie i uzgodnienia wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,

- uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

- projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu:

- a)zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- b)do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła jedna uwaga w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.Projekt planu wykonano nie naruszając ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino.

7.Projekt planu został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.

8. Wykonanie czynności określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udokumentowano poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. Wykonano procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

10. W projekcie planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 i 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie prognozuje się nakładów na dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.

11. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy będą realizowane w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

II. Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalenia planu spełniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

1) W odniesieniu do wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych - plan miejscowy ustala przeznaczenia terenów oraz wyznacza warunki i zasady ich zagospodarowania oraz określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

2) W odniesieniu do wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar objęty planem wymagał uzyskania zgody, w trakcie trwania procedury planistycznej, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326).

Są to części działek: 273/1, 273/14.

Ponadto w planie, zgodnie z ustaleniami Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu (Starostwo Powiatowe w Kartuzach, 1.01.2020 r.-31.12.2029 r.) oraz zgodnie z art. 20 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach: „W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ustalenia planów urządzenia lasu dotyczące granic i powierzchni lasów, w tym lasów ochronnych.” w omawianym planie wyznaczono „tereny zalesień”. Zgodnie z ustaleniami Studium „*Pod zalesienie należy ponadto przeznaczyć obszary w pobliżu istniejących kompleksów leśnych lub zespołów zieleni wysokiej (również poza terenami wyznaczonymi na rysunku Studium). Prowadzenie gospodarki leśnej nastąpi zgodnie z uproszczonymi planami urządzania lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.*”(rozdział.10.2.1 „Tom II Kierunki zagospodarowania przestrzennego”).

W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach planu występują obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody:

- 1) Kaszubski Park Krajobrazowy wraz z otuliną;
- 2) Kartuski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 3) Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka;
- 4) Obszar NATURA 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego (kod PLH 220095).

Na rysunku planu wyznaczono 100 m strefę ochronną od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych - obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych wynikający z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego możliwe są odstępstwa od zakazu wynikające z uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

Poszczególne tereny w zachodniej oraz w południowej części planu położone są w omawianej strefie:

a) Tereny 1 U i 2 UT – stanowią działkę ewidencyjną 235/2 obręb Ostrzyce, na której adaptuje się istniejącą zabudowę i prowadzoną tu działalność usługową związaną z wypoczynkiem. Dopuszcza się jej zachowanie

z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

Na terenie 1 U zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych, dopuszczono urządzenia i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby obiektów zlokalizowanych na terenie.

Na terenie 2 UT zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych poza obiektami służącymi turystyce wodnej. Jednocześnie zgodnie z ustaleniami planu, który utracił moc (**Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino - uchwała IX/33/1989**), omawiana działka ewidencyjna oznaczona była symbolem 7.20.UT – tereny usług turystyki, rezerwy terenowe. Jest to teren należący od ośrodka turystycznego istniejącego od ponad 30 lat.

b) Teren 1 UT stanowi jedną działkę ewidencyjną – 234/2, na której dopuszcza się jedynie obiekty służące turystyce wodnej.

c) W pozostałych przypadkach, w których występuje 100 m strefa ochronna od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych - albo wprowadzono takie przeznaczenie terenu, które nie przewiduje lokalizacji obiektów budowlanych, albo ograniczono możliwość zabudowy nieprzekraczalną linią zabudowy. Jedynie na terenie 2 ZP - dopuszcza się utrzymanie istniejącego obiektu – pole do mini golfa.

W związku z powyższym, w planie ustalono i uwzględniono obowiązek przestrzegania ograniczeń i zasad gospodarowania przestrzenią określonych w przepisach odrębnych oraz w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, po zapoznaniu się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko postanowił uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony przyrody.

Ponadto w planie jako oznaczenia informacyjne wskazano rowy melioracyjne. W tekście planu zawarto odpowiednie zapisy w zakresie melioracji. Celem zapisu planu miejscowego jest ochrona stosunków wodnych terenów objętych planem jak i terenów z nimi graniczących oraz zabezpieczenie systemów melioracyjnych, które mogą stać się niesprawne poprzez niekontrolowaną likwidację lub przebudowę drenaży w obszarze objętym planem miejscowym.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”, wobec czego w przypadku gdy tylko część terenu planu miejscowego zostanie zagospodarowana przez nowe inwestycje, pozostała część planu będzie nadal użytkowana rolniczo co wymaga odpowiedniego zabezpieczenia elementów sieci drenarskich. Intencją planu jest przekształcenie dotychczasowego terenu rolnego na teren nie rolny, czyli przeznaczony pod nową zabudowę.

3) W odniesieniu do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu występują:

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- strefa ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce;
- historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego;
- historyczny buk;
- obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych;

W związku z powyższym plan zawiera ustalenia do ww. stref i obiektów.

4) W odniesieniu do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie do ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

5)W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni - plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni.

6)W odniesieniu do prawa własności – plan miejscowy wyznacza granice korzystania z nieruchomości poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inne ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

7)W odniesieniu do obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

8)W odniesieniu do potrzeb interesu publicznego – plan realizuje nowe potrzeby wynikające z racjonalnego gospodarowania przestrzenią na terenie gminy, uwzględniając wymogi kształtowania i zachowania ładu przestrzennego.

9)W odniesieniu do potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

10)W odniesieniu do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

11)W odniesieniu do jawności i przejrzystości procedur planistycznych – niniejszy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12)W odniesieniu do potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan uwzględnił potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zaopatrzenia ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono interes publiczny i prawny, uwzględniając przy tym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino.

Dla wszystkich terenów ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Teren objęty planem ma odpowiednią obsługę komunikacyjną. Lokalizacja nowej zabudowy planowana jest na nieruchomościach jeszcze niezabudowanych lub zabudowanych, ale nie w całości.

Planowana zabudowa uzupełnia zabudowę istniejącą. Obszary planowanego zainwestowania są w odpowiednim stopniu przygotowane do zabudowy. Obszary te charakteryzują się odpowiednim dostępem do sieci komunikacyjnej. Tereny objęte planem wyposażone są w sieci wodociągowe i kanalizacyjne. Funkcjonuje sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami.

2.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Ostatnia ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta uchwałą Nr XXXVII/262/14 Rady Gminy Somonino z dnia 15 października 2014 r. W uchwale „Zobowiązuje się Wójta Gminy Somonino do przygotowania projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia: (...) 2) w miarę potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o dokonaną analizę istniejących uwarunkowań funkcjonalnych i przestrzennych.” Natomiast w samym dokumencie zatytułowanym Ocena

aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2011-2014 „Zaleca się w miarę możliwości opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a przez to zwiększenie współczynnika pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi. Uzasadnione jest to wzrostem ilości mieszkańców gminy, stosunkowo dużą ilością wydanych decyzji o warunkach zabudowy i relatywnie niskim w skali województwa stopniem pokrycia planami miejscowymi”.

Nowe potrzeby wynikające z kształtowania ładu przestrzennego na omawianym obszarze planu wpłynęły na podjęcie uchwały Nr XXIX/227/18 Rady Gminy Somonino z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ostrzyce – „Południe”. Powyższa uchwała poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego oraz określeniem stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami SUiKZP gminy Somonino wykonana przez Wójta gminy Somonino, pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowego planu dla stosownego obszaru.

Plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie do ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

3. Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa sporządzona na podstawie projektu planu prognoza jego skutków finansowych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę drogi oznaczonej symbolem: 1 KDD (droga wymaga rozbudowy oraz uregulowania przebiegu) oraz utrzymanie pozostałych dróg należących do gminy. Tereny dróg (należące do gminy) pełnią obecnie funkcje zgodne z planowanym przeznaczeniem, w związku z powyższym inwestycje będą wiązały się z pracami na istniejących drogach.

Inwestycje z zakresu infrastruktury, w tym wodociągowej i kanalizacyjnej, będą wiązały się głównie z doprowadzeniem sieci do nowych przeznaczeń oraz utrzymaniem istniejących sieci i urządzeń.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy będą realizowane w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.