



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24.08.2022 r.

Poz. 3197

UCHWAŁA NR XLII/382/2022 RADY GMINY CHMIELNO

z dnia 22 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Garcz – ul. Spacerowa

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, ze zm.), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z Uchwałą nr XXII/225/2020 Rady Gminy Chmielno z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Garcz – ul. Spacerowa, Rada Gminy Chmielno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno" uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 grudnia 2013 roku, wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 października 2017 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Garcz – ul. Spacerowa, zwany dalej "**planem**". Plan obejmuje fragment obrębu i wsi Garcz w obszarze ustalonym zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr XXII/225/2020 Rady Gminy Chmielno z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz załączników stanowiących integralną część uchwały:

- 1) załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000, zawierającego ustalenia graficzne planu;
 - 2) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznika nr 4 – danych przestrzennych.
2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 35,5 ha.
3. Na obszarze objętym planem, z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

- 1) zasady ogólne - §4;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - §8;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §11;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §12.

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

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, nie będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

9. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu to :

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo literowe identyfikujące tereny, gdzie liczba oznacza numer porządkowy terenu, a oznaczenie literowe przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - e) R – tereny rolnicze,
 - f) ZL – lasy,
 - g) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
 - h) KDL – tereny komunikacyjne – drogi lokalne,
 - i) KDD – tereny komunikacyjne – drogi dojazdowe,
 - j) KDW – tereny komunikacyjne – drogi wewnętrzne,
 - k) KDX – tereny komunikacyjne – ciągi pieszo-jezdne;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Garcz;
 - 6) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Garcz;
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
 - 8) pas 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego, w którym obowiązują ograniczenia, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) wgląd na jezioro;
 - 10) punkt widokowy;
 - 11) ciągi widokowe;
 - 12) drzewo wskazane do ochrony.

10. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych, to:

- 1) Kaszubski Park Krajobrazowy;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego, w tym strefa ścisłej ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego.

11. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 9 i 10, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

12. Oznaczenie granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3. 1. Ustala się następujące wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **agroturystyka** - różne formy turystyki i rekreacji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych; działalność agroturystyczna obejmuje: wynajem pokoi i miejsc na ustawianie namiotów, sprzedaż posiłków domowych i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów; standaryzacja usług wg odrębnych przepisów;
- 2) **dach dwuspadowy** - dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie; dach powinien przekrywać min 70 % powierzchni rzutu budynku; zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy przekryć wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.); dopuszcza się możliwość zastosowania dla takich przekryć elementów dachowych o kącie nachylenia innym, tj. także mniejszym niż kąt nachylenia połaci nad główną bryłą budynku;
- 3) **główna bryła budynku** - bryła podstawowa budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

- 4) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - lokal wbudowany lub budynek dobudowany przeznaczony dla właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz - określonych w ustaleniach planu – budowli; linia nie dotyczy takich elementów drugorzędnych jak: balkonów, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych usytuowanych w całości pod poziomem terenu, infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) **obiekt infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe (w tym zbiorniki gazu), telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wykonawczych a także przepisy prawa miejscowego takie jak uchwały sejmiku;
- 9) **stawka procentowa** – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze, niewielkie obiekty infrastruktury technicznej np. stacje transformatorowe, przepompownie itp.);
- 11) **uciążliwość dla otoczenia** – negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **zabudowa zagrodowa** – zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym; na zespół ten składają się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące, typu: garaż, szklarnia, stajnia, wiata na maszyny rolnicze, budynki gospodarczo-magazynowe, inwentarskie, związane z prowadzoną działalnością rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowle rolnicze i towarzyszące im urządzenia.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ogólne

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.

2. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy.

3. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojewódzkiego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. W terenach, gdzie występują spadki terenu powyżej 10 stopni, w tym na terenach predysponowanych do występowania ruchów masowych, rozwiązania techniczne należy dostosować do warunków gruntowych w celu zabezpieczenia terenu przed osuwaniem ziemi.

5. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § od 13 do § 29 (ustalenia szczegółowe), w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

3. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki), a także zieleni towarzyszącej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

4. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

5. 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.

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

- 1) układ ruralistyczny wsi Garcz objęty strefą ochrony konserwatorskiej;
- 2) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat zabudowy wsi Garcz;
- 3) stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, w tym wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego oraz ujęte w ewidencji zabytków;
- 4) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 7 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

7. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następujących zasad, nawiązujących do tradycji architektonicznej regionu Kaszub:

- 1) rzut głównej bryły budynku prostokątny o proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5;
- 2) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku, przy czym budynki i zagospodarowanie należy dostosować do topografii, ukształtowania i rzeźby terenu;
- 3) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze);
- 4) w elewacjach wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów, dla tynku obowiązek stosowania palety barw ziemi, o niskim nasyceniu, z zaleceniem beżów, bieli, szarości;
- 5) zastosowanie przede wszystkim dachów dwuspadowych;
- 6) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, o matowym wykończeniu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują w granicach planu przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (aktualnie - Uchwała Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2 czerwca 2011r. Nr 66 poz 1462), zmieniona Uchwałą Nr 445/XLII/17 z dnia 21 grudnia 2017 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 17 stycznia 2018 r., poz. 203).

2. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego sporządzono dokumentację hydrogeologiczną, nie wyznaczono dotąd stref ochronnych. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

3. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenów ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenów RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

5. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej - usługowej (dotyczy terenów U oraz usług wbudowanych w terenach MN) należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, nie dopuszcza się sytuowania w granicach planu przedsięwzięć z zakresu funkcji usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Ustala się nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w tym o znaczeniu krajobrazowym oraz w maksymalnym stopniu zakrzewień, zadrzewień śródpolnych i roślinności.

7. Ustala się wymóg zachowania wglądów widokowych na jezioro w miejscach wskazanych na rysunku planu, w tym w miejscu lokalizacji punktu widokowego o charakterze ogólnodostępnym w terenie 008.KDX.

8. Zaleca się utrzymanie widoków na jezioro ze wskazanych na rysunku planu ciągów widokowych poprzez ekstensywny sposób zagospodarowania terenów.

9. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew i roślin dopasowane siedliskowo.

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

11. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

12. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 0,0726 ha (obejmującej części dz. geod. nr 162, 153, 154/2) przeznaczonych na tereny drogi publicznej dojazdowej - decyzja Marszałka Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2021 r. znak WBG-OGR.404.57.2021.AS.

§ 7. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu są elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obiekty zaznaczono na rysunku planu):

- 1) układ ruralistyczny wsi Garcz objęty strefą ochrony konserwatorskiej;
- 2) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat zabudowy wsi Garcz – budynek mieszkalny zlokalizowany na ul. Sianowskiej 16;

- 3) stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego – osada z epoki kamienia, nr wpisu 140/Archeo z dnia 31 marca 1971 r., brak numeru z dnia 26 września 2016 r.;
- 4) stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, ujęte w ewidencji zabytków.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Garcz, pokazanej na rysunku planu, ustala się:

- 1) ochronie podlega historyczny: układ ruralistyczny wsi Garcz i jego ekspozycja, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, historyczny podział działek;
- 2) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących w regionie Kaszub historycznych tradycji budowlanych, w tym dwuspadowego kształtu dachu, prostokątnego rzutu budynku, a w zabudowie zagrodowej czworokątnego dziedzińca;
- 3) zasady ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych – §5 ust. 7;
- 4) działania budowlane w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzącego klimat zabudowy wsi Garcz ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła, gabaryty, kształt dachu;
- 2) ewentualna przebudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów chronionych dopuszczalna jest w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu;
- 3) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

4. W zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego, wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszeniem struktury gruntu, w szczególności zakaz zabudowy, zakaz prowadzenia orki i wydobywania surowca, zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej.

5. W zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków (poza strefą ścisłej ochrony) oraz w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, w tym na terenach dopuszczonych w planie pod zainwestowanie, ustala się w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1. W pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego (ekwidystanta pokazana na rysunku planu) 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, w tym wynikające z praw nabytych. Część obszaru w granicach planu położona jest w zasięgu zwartej zabudowy wsi w rozumieniu przepisów odrębnych, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno – granicę obszaru pokazano informacyjnie na rysunku planu.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m², jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;

- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;
- 4) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 5,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 m x 12,5 m;
- 5) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m.

2. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod infrastrukturę techniczną, nowo wydzielanych z terenu dojazdów, dojeżdż, ani wydzielen dla powiększenia nieruchomości sąsiednich.

3. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

4. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) docelowo nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy, wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych;
- 4) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów – powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej oraz podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje, z wyłączeniem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

8. W zakresie gospodarki odpadami: ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.

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

10. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę gminną nr 154016G oznaczoną w planie symbolem 001.KDD oraz drogi znajdujące się poza planem, w bezpośrednim sąsiedztwie – drogę powiatową nr 1908G oraz drogę gminną nr 154015G.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych w granicach planu (teren 001.KDD) i w bezpośrednim sąsiedztwie planu oraz z dróg wewnętrznych (KDW) i ciągów pieszo-jezdnymi (KDX).

3. Lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z dróg znajdujących się w granicach planu – bez ograniczeń, dla dróg publicznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, dla usług wbudowanych o powierzchni użytkowej powyżej 30 m² minimum 1 miejsce parkingowe;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej (RM): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn i sprzętu rolniczego – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
- 3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML): 1 miejsce parkingowe na każdy budynek;
- 4) tereny zabudowy usługowej (U):
 - a) usługi obsługi turystyki: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca parkingowe dla pracowników,
 - b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) inne usługi: 1 miejsce parkingowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
- 5) dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, nie wymienionych w pkt 1-4 nie ustala się wymaganych minimalnych wskaźników miejsc parkingowych;
- 6) niezależnie od wskazanej powyżej liczby miejsc parkingowych na terenach zabudowy usługowej (U) należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce w każdym terenie na 6 wydzielonych miejsc postojowych, a przy łącznej liczbie miejsc powyżej 6 - 2 miejsca.

5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także garaż wbudowany oraz budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 12. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.MN, 11.MN, 17.U;
- 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Chmielno).

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Karta terenu nr 1.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 1.MN – pow. ok. 3,25 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona od terenów komunikacyjnych – jak na rysunku planu, w tym od drogi powiatowej (poza granicami planu): 8 m, od drogi 001.KDD: 6 m, od drogi wewnętrznej 011.KDW: min. 4 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: nie więcej niż 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,5 (w tym 0,3 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych – 10,5 m,
- b) dla budynków towarzyszących – 6 m;

- 2) geometria dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.,
- b) dla budynków towarzyszących – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;

- 3) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) teren położony jest w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, z możliwością zastosowania odstępstwa wynikającego z praw nabytych uzyskanych na podstawie poprzednich procedur planistycznych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) teren częściowo położony w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 3) na terenie zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat zabudowy wsi Garcz – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3;
- 4) teren częściowo położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5, granice strefy pokazano na rysunku planu.

§ 14. Karta terenu nr 2.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 2.MN – pow. ok. 0,35 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na rysunku planu – 6 m od strony drogi wewnętrznej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: nie więcej niż 15%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,45 (w tym 0,3 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6 m;
- 2) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.,
 - b) dla budynków towarzyszących – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;

- 3) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) teren położony jest częściowo w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązuje zakaz zabudowy wynikający z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1200 m²; dopuszcza się wydzielenie łącznie maksymalnie dwóch działek budowlanych;
- 3) teren częściowo położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5, granice strefy pokazano na rysunku planu.

§ 15. Karta terenu nr 3.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 5.MN – pow. ok. 0,57 ha;
- 2) 7.MN – pow. ok. 2,23 ha;
- 3) 8.MN – pow. ok. 0,33 ha;
- 4) 9.MN – pow. ok. 1,59 ha;
- 5) 10.MN – po. ok. 2,78 ha;
- 6) 14.MN – pow. ok. 0,19 ha;
- 7) 15.MN – pow. ok. 1,79 ha;
- 8) 16.MN – pow. ok. 0,98 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i nowe budynki bliźniacze;
- 3) za zgodny z planem uznaje się istniejący na terenie 5.MN budynek bliźniaczy.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na rysunku planu – 8 m od strony drogi powiatowej (poza granicami planu), 6 m od strony terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami KDL, KDW, 4 m od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 008.KDX oraz na terenach 14.MN i 15.MN - 10 m od terenów zieleni ekologicznej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: nie więcej niż 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,5 (w tym 0,3 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 10,5 m,

- b) dla budynków towarzyszących – 6 m;
- 2) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.,
 - b) dla budynków towarzyszących – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
- 3) budynki mieszkalne sytuować kalenicą równoległe do dróg: drogi powiatowej (ul. Sianowska) i drogi gminnej (ul. Widokowa) biegnących poza granicami planu oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) teren 5.MN we fragmencie położony jest w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego z możliwością zastosowania odstępstwa wynikającego z praw nabytych na podstawie poprzednich procedur planistycznych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) teren 5.MN położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego (poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej) – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5;
- 3) tereny 7MN, 10.MN, 15.MN, 16.MN częściowo położone są w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5, granice strefy pokazano na rysunku planu.

§ 16. Karta terenu nr 4.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 6.MN – pow. ok. 1,94 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdża i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej;
- 3) za zgodną z planem uznaje się zabudowę istniejącego siedliska rolniczego; dopuszcza się lokalizację nowych budynków służących gospodarce rolnej, niezbędnych dla prowadzenia istniejącego gospodarstwa, m.in. obiektów produkcyjnych, gospodarczych, inwentarsko-składowych, budowli rolniczych.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na rysunku planu – 8 m od strony drogi powiatowej (poza granicami planu);
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: nie więcej niż 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,5 (w tym 0,3 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych – 10,5 m,
- b) dla budynków towarzyszących – 6 m,
- c) dla budynków związanych z produkcją rolniczą – 10,0 m,
- d) dla budowli rolniczych – 15 m;

2) geometria dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.,
- b) dla budynków towarzyszących – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°,
- c) dla budynków związanych z produkcją rolniczą – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;

3) budynki mieszkalne sytuować kalenicą równoległą do dróg: dogi powiatowej (ul. Sianowska) poza granicami planu;

4) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) teren położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5, granice strefy pokazano na rysunku planu.

§ 17. Karta terenu nr 5.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 11.MN – pow. ok. 0,15 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) dojeżdża i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na rysunku planu – 6 m od strony drogi wewnętrznej;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: nie więcej niż 10%;

3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,3 (w tym 0,2 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6 m;
- 2) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp., powierzchnia rzutu dachu nad lukarnami nie więcej niż 30% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
 - b) dla budynków towarzyszących – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
- 3) budynek mieszkalny sytuować główną kalenicą równoległe do frontu działki;
- 4) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 2) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek mieszkalny;
- 3) teren położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5, granice strefy pokazano na rysunku planu.

§ 18. Karta terenu nr 6.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 12.ML – pow. ok. 0,22 ha;
- 2) 13.ML – pow. ok. 0,27 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na rysunku planu – 6 m od strony drogi wewnętrznej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: nie więcej niż 8%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,24 (w tym 0,16 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej: 7,5 m, a dla działki nr 161/10 – 9,0 m;
- 2) geometria dachu: dla budynków rekreacji indywidualnej – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-55°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w lukarnach; dla przekryć części budynku takich jak: werandy, garaże, lukarny itp. dopuszcza się dachy płaskie, stropodachy tarasowe lub dachy jednospadowe, przy czym łączna powierzchnia ich rzutu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku;

- 3) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) nie dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek rekreacji indywidualnej na działce;
- 3) teren 13.ML częściowo położony jest w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego z możliwością zastosowania odstępstwa wynikającego z praw nabytych na podstawie poprzednich procedur planistycznych lub prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 19. Karta terenu nr 7.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 4.RM – pow. ok. 0,85 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RM – tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne z funkcją agroturystyki,
 - b) budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,
 - c) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, np. pasieka,
 - e) ogrody, sady przydomowe,
 - f) dopuszcza się funkcję magazynową w części podpiwniczonej budynku mieszkalnego;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska).

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na rysunku planu – 6 m od strony drogi wewnętrznej; w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: nie więcej niż 7%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,21 (w tym 0,14 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6 m,
 - c) dla budynków związanych z produkcją rolniczą – 9 m,
 - d) dla budowli rolniczych – 15 m;
- 2) geometria dachu:

- a) dla budynków usługowych – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), lukarny, wystawki itp.,
 - b) dla budynków towarzyszących i wiat – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
- 3) budynki mieszkalny, gospodarcze, inwentarskie i inne tworzące zespół zabudowy zagrodowej sytuować w sposób tworzący czworokątny dziedziniec wewnętrzny; budynki niemieszkalne sytuować prostopadle lub równoległe do budynku mieszkalnego; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- 4) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich o łącznej maksymalnej obsadzie 15,5 DJP;
- 2) teren częściowo położony jest w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązuje zakaz zabudowy wynikający z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

§ 20. Karta terenu nr 8.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 17.U – pow. ok. 0,85 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, gastronomii, handlu, kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia (z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej i socjalnej, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących – gospodarczych, garaży, wiat rekreacyjnych,
 - c) lokalizacja mieszkania integralnie związanego z prowadzoną działalnością,
 - d) lokalizacja obiektów i urządzeń służących rekreacji,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na rysunku planu - od dróg wewnętrznych – 6 m, od granicy z terenem 18.R – 4 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: nie więcej niż 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,5 (w tym 0,3 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków usługowych – 10,5 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6 m,
 - c) dla wiat – 5 m;
- 2) geometria dachu:

- a) dla budynków usługowych – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), lukarny, wystawki itp.,
 - b) dla budynków towarzyszących i wiat – dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°,
 - c) usytuowanie kalenic równoległe do drogi gminnej nr 154015G (ul. Widokowa – poza planem) i drogi wewnętrznej (ul. Skarpowej – poza planem);
- 3) zespół zabudowy należy kształtować z zachowaniem zasad jak dla tradycyjnych zespołów zabudowy zagrodowej na Kaszubach, z wykształconym czworokątnym dziedzińcem wewnętrznym, dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i innych pomocniczych w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- 4) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) w granicach terenu wskazuje się drzewo do zachowania i ochrony.

§ 21. Karta terenu nr 9.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 3.RM – pow. ok. 1,24 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RM – tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne z funkcją agroturystyki,
- b) budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,
- c) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, np. pasieka,
- e) ogrody, sady przydomowe;

- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska).

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: nie więcej niż 15% (liczone w granicach terenu RM);
- 3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu – 70% (liczona w granicach terenu RM);
- 4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,45 (w tym 0,3 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących - 6,0 m,
 - c) dla budynków związanych z produkcją rolniczą – 10 m,

- d) dla budowli rolniczych – 15 m;
- 2) geometria dachu:
- a) dla budynków mieszkalnych – dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.,
 - b) dla budynków towarzyszących i budynków związanych z produkcją rolniczą - dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowych od 15°-45°;
- 3) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, maksymalnie do parametrów ustalonych jak dla nowych budynków, a w sytuacji gdy w stanie istniejącym parametry te przekraczają maksymalne dopuszczone wartości mają zastosowanie ustalenia §5 ust. 4 i 5;
- 4) budynki mieszkalny, gospodarcze, inwentarskie i inne tworzące zespół zabudowy zagrodowej sytuować w sposób tworzący czworokątny dziedziniec wewnętrzny; budynki niemieszkalne sytuować prostopadle lub równoległe do budynku mieszkalnego; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- 5) pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych - §5 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) teren położony jest w większości w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązuje zakaz zabudowy wynikający z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, z możliwością zastosowania odstępstwa dotyczącego uzupełniania istniejącej zabudowy siedliska rolniczego o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego.

§ 22. Karta terenu nr 10.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 18.R – pow. ok. 1,53 ha;
- 2) 27.R – pow. ok. 8,07 ha;
- 3) 28.R – pow. ok. 1,33 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) tereny upraw polowych z zakazem zabudowy,
 - b) tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie określa się.

4. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) tereny częściowo położone są w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) tereny 27.R i 28.R położone są częściowo w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5, granice strefy pokazano na rysunku planu.

§ 23. Karta terenu nr 11.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

- 1) 21.ZE – pow. ok. 0,13 ha;
- 2) 22.ZE – pow. ok. 0,05 ha;
- 3) 24.ZE – pow. ok. 1,31 ha;
- 4) 29.ZE – pow. ok. 0,13 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZE – tereny zieleni ekologicznej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zieleń naturalna i komponowana,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia,
 - c) ciek i rowy melioracyjne;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji budynków.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych – nie określa się.

4. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) tereny 21.ZE, 29.ZE oraz część terenu 24.ZE położone są w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

§ 24. Karta terenu nr 12.**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 19.ZL – pow. ok. 0,07 ha;
- 2) 20.ZL – pow. ok. 0,06 ha;
- 3) 23.ZL – pow. ok. 0,18 ha;
- 4) 25.ZL – pow. ok. 0,19 ha;
- 5) 26.ZL – pow. ok. 0,14 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZL – lasy:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) lasy,
 - b) budowle zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) sytuowanie budowli związanych z przeznaczeniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) tereny 20.ZL, 25.ZL, 26.ZL oraz część terenów 19.ZL, 23.ZL położone są w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

§ 25. Karta terenu nr 13.**1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) 30.R – pow. ok. 0,77 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: zgodnie z §7 ust. 4.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie określa się.

4. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) tereny częściowo położony jest w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) teren położony jest w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 4.

§ 26. Karta terenu nr 14.**1. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych jako KDD, ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga publiczna - KDD - klasa techniczna dojazdowa:
 - a) 001.KDD – pow. ok. 0,54 ha;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,
 - b) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu – min. 10 m;
- 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
- 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren położony jest w pasie 100 m od brzegu Jez. Łapalickiego – obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

§ 27. Karta terenu nr 15.**1. Dla terenów dróg publicznych lokalnych, oznaczonych jako KDL, ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga publiczna - KDL - klasa techniczna lokalna - teren poszerzenia drogi gminnej (poza planem):
 - a) 002.KDL – pow. ok. 0,01 ha,
 - b) 003.KDL - pow. ok. 0,01 ha,
 - c) 004.KDL - pow. ok. 0,02 ha;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

- b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- c) elementy zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do dróg bez ograniczeń.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

§ 28. Karta terenu nr 16.

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych jako KDW, ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – drogi wewnętrzne – KDW:
 - a) 005.KDW – pow. ok. 0,17 ha,
 - b) 006.KDW - pow. ok. 0,34 ha,
 - c) 007.KDW - pow. ok. 0,05 ha,
 - d) 009.KDW – pow. ok. 0,18 ha,
 - e) 010.KDW – pow. ok. 0,08 ha,
 - f) 011.KDW – pow. ok. 0,09 ha;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – dla terenów 005.KDW, 006.KDW, 007.KDW, 011.KDW – zgodnie z podziałami geodezyjnymi; dla terenu 009.KDW, 010.KDW – jak na rysunku planu - minimum 6 m;
- 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do dróg bez ograniczeń.

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

- 1) tereny 005.KDW i 006.KDW, 011.KDW położone są częściowo w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5, granice stref pokazano na rysunku planu.

§ 29. Karta terenu nr 17.

1. Dla terenów komunikacyjnych publicznych, oznaczonych jako KDX ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny –publiczny ciąg pieszo-jezdny– KDX:
 - a) 008.KDX – pow. ok. 0,08 ha;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) lokalizacja ogólnodostępnych miejsc parkingowych,
 - c) lokalizacja zagospodarowania punktu widokowego (w tym. możliwość zadaszenia, lokalizacja ławek, stołów, tablic informacyjnych itp.),
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu - minimum 6 m;
- 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych - bez ograniczeń;
- 3) dla obiektów budowlanych zagospodarowania punktu widokowego – maksymalna wysokość: 4 m, geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego punktu widokowego w miejscu oznaczonym na rysunku planu (lokalizacja orientacyjna) wraz z niezbędnym zagospodarowaniem (z wykluczeniem lokalizacji budynków) umożliwiającym korzystanie różnym grupom użytkowników, w tym osób z niepełnosprawnością.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chmielno.

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

§ 32. W granicach opracowania planu miejscowego traci moc Uchwała Nr XXVII/269/2006 Rady Gminy Chmielno z dnia 25.07.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Garcz „Wieś”.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Klimowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/382/2022
Rady Gminy Chmielno
z dnia 22 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Gminy Chmielno, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Garcz – ul. Spacerowa** rozstrzyga, co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 16 marca 2022r. do dnia 14 kwietnia 2022r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 28 kwietnia 2022r. **zgłoszono jedno pismo wniesione przez osobę fizyczną z dn. 27.04.2022r. z dwiema uwagami, dotyczącymi tej samej działki geod.- 154/2 :**

- 1) uwaga dot. dz. geod. 154/2 - brak zgody na przeznaczenie terenu dz. 154/2 na cele zieleni ekologicznej (oznaczenie w projekcie mpzp 24.ZE), gdyż została wydana dec. wz dla budynku rekreacji indywidualnej – GPM.7331.85.10.11 z 05.10.2011r., przeniesionej następnie decyzją RUN.6730.85.10.2010.10.MR z dn. 21.04.2020r., a w dn. 26.04.2022 dokonano zgłoszenia budowy rekreacji indywidualnej . Wniosek o ustalenie przeznaczenia ML zgodnie z wnioskiem z dn. 28.10.2021r, przy czym dopuszczenie lokalizacji budynku w odl. 1,5m od granic z sąsiednimi dz. rolnymi o nr ewid. 154/3, 149/1, 154/1 oraz o zmniejszenie obszaru użytku leśnego (oznaczenie w projekcie planie 19.ZL) i uwzględnienie kompensacji przyrodniczej na inny porównywalny powierzchniowo fragment działki (oznaczenie w projekcie planu symbolem 24.ZE) – dołączono odpowiednią ilustrację graficzną;
- 2) uwaga dot. dz. geod. 154/2 - w wypadku nie uwzględnienia przeznaczenia dz. 154/2 na ML autor uwagi wnioskuje o wyłączenie obszaru działki z opracowania mpzp oraz o uwzględnienie w skutkach ekonomicznych uchwalenia planu wypłaty odszkodowania na rzecz wnoszącego uwagę (wg autora uwagi odszkodowanie dot. zwrotu kosztu indywidualnego projektu architektoniczno-budowlanego, zwrotu kosztów materiałowych, robocizny związanych z budową budynku, zwrotu kosztów rozbiórki budynku i utylizacji odpadów a także odszkodowania w związku z obniżeniem wartości działki.

2. Obie wyżej wymienione uwagi **nie zostały przez Wójta uwzględnione**. O rozstrzygnięciu uwag Wójt poinformował odpowiednim zarządzeniem.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag:

Ad. uwaga 1)

Przeznaczenie terenu dz. geod. 154/2 na wnioskowane cele zabudowy mieszkaniowej letniskowej nie jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno” (dokument uchwalony Uchwałą Nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 grudnia 2013 roku, wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 października 2017 r.), a ustalenia Studium są zgodnie z przepisami art. 9 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503) wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów („4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.”). Ponadto położenie dz. 154/2 w obszarze chronionym przyrodniczo w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, jej uwarunkowania przyrodnicze, ukształtowanie terenu, usytuowanie względem linii brzegowej jeziora, fakt iż część działki stanowi użytek Ls, trudność w obsłudze komunikacyjnej, powodują iż jej zabudowa w formie zabudowy rekreacyjnej, letniskowej nie jest wskazana. Fakt wydania w roku 2011 decyzji o warunkach zabudowy nie jest także przesłanką wystarczającą, aby w planie miejscowym uwzględnić zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu na cele zabudowy rekreacyjnej, letniskowej. To plan miejscowy co do zasady ustala przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania i zabudowy, nie zaś decyzja o warunkach zabudowy. Jak trafnie to ujął Trybunał

Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 grudnia 2007 r., sygn. akt P 37/06, "O ile plan miejscowy ustanawia lokalny porządek planistyczny (rzecz jasna w granicach wyznaczonych prawem powszechnie obowiązującym), o tyle decyzja o warunkach zabudowy, będąca aktem stosowania prawa, przesądza jedynie o rodzaju (przeznaczeniu, powierzchni zabudowy, wysokości itd.) obiektu budowlanego, który może zostać na danym terenie wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa planistycznego. W braku planu miejscowego, na terenie takim obowiązuje bowiem "generalny" (ogólny) porządek planistyczny, unormowany wieloma ustawami szczególnymi (m.in. ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.; ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach, Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późn. zm.; ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.; Prawem wodnym z 18 lipca 2001 r., Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.), dbałość o poszanowanie którego jest obowiązkiem gminy. Decyzje o warunkach zabudowy nie tworzą per se porządku prawnego i nie mają charakteru konstytucyjnego, a - nieco upraszczając - przyjęć można, że stanowią szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt, i pod jakimi warunkami, inwestor może na danym terenie wybudować bez obrazy przepisów prawa". Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią podstawę do kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie. Decyzje o warunkach zabudowy wydaje się natomiast w drodze wyjątku, kiedy na danym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje. W pierwotnych założeniach decyzja o warunkach zabudowy miała być stosowana wyłącznie do celów uzupełniania zabudowy na obszarach zurbanizowanych. Dla dz. 154/2 wydano wprawdzie decyzje o warunkach zabudowy jednak dotychczas nie uzyskano prawomocnego pozwolenia na budowę, natomiast zgłoszenie budowy budynku rekreacyjnego wg informacji wnoszącego uwagę z dnia 26 kwietnia 2022r. (zatem już po okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu dla fragmentu wsi Garcz) także nie jest jeszcze prawomocne. Organ uchwalający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest związany postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy, a nawet zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Nie można z obowiązujących przepisów prawa wywieść nawet zakazu uchwalania planu miejscowego, którego postanowienia są sprzeczne z treścią ostatecznej decyzji w sprawie pozwolenia na budowę.

Nie jest możliwe dokonanie wnioskowanej „kompensacji” i zmiany gruntów leśnych na inny fragment działki nie stanowiący użytku Ls, zmiany leśnego przeznaczenia gruntów leśnych można dokonać jedynie poprzez plan miejscowy i uzyskanie odpowiednich zgód na zmiany na cele nieleśne (w wypadku gruntów prywatnych jest to zgoda Marszałka Województwa).

Ad. uwaga 2)

Nie ma uzasadnienia dla wyłączenia dz. 154/2 z granic opracowania miejscowego planu, granice te zostały ustalone w uchwale Rady Gminy Chmielno o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu i są dla Wójta Gminy, jako organu sporządzającego plan, obowiązujące. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503) obowiązuje zasada prymatu planu miejscowego przed decyzją o warunkach zabudowy, przy czym hierarchiczna wyższość planu miejscowego nad decyzją o warunkach zabudowy uzasadniona jest także tym, iż plan zawiera przepisy powszechnie obowiązujące. Unormowanie to stanowi podstawę rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy ustaleniami planu i decyzją o warunkach zabudowy w przypadku, gdy ustalenia obu tych aktów są inne, a decyzja o warunkach zabudowy formalnie obowiązuje, gdyż nie stwierdzono jej wygaśnięcia na podstawie art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy. Jeżeli plan miejscowy obowiązuje, to decyzja o warunkach zabudowy nie może być podstawą decyzji o pozwoleniu na budowę, niezależnie od tego, czy jej ustalenia są takie same, jak planu miejscowego oraz niezależnie od tego, czy stwierdzono jej wygaśnięcie. Jeżeli zatem wnoszący uwagę nie uzyska prawomocnej decyzji budowanej (pozwolenie na budowę, brak sprzeciwu wobec zgłoszenia) dla dz. 154/2 na podstawie wydanej wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, obowiązywać będą ustalenia projektu planu miejscowego ustalające dla dz. 154/2 w obr. Garcz przeznaczenie ZE (zielen ekologiczna oraz ZL (lasy) przed dniem wejścia w życie projektu miejscowego planu, obowiązywać będą ustalenia planu.

Kwestie ewentualnych odszkodowań z tytułu określone są w przepisach ustawy art. 36 i 37. Roszczenia te mają charakter cywilno-prawny, przy czym odszkodowanie jest brane pod uwagę wyłącznie w sytuacji poniesienia rzeczywistej szkody spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego. Wcześniej wydana

decyzja o warunkach zabudowy nie stwarza praw nabytych do zagospodarowania terenu. W sporządzonych dla potrzeb projektu miejscowego planu prognozie skutków finansowych uchwalenia planu nie można było uwzględnić szacunkowych kosztów tego typu odszkodowań w odniesieniu do dz. 154/2, gdyż do dnia wyłożenia projektu do publicznego wglądu nie uzyskano prawomocnego pozwolenia na budowę ani nie dokonano prawomocnego zgłoszenia budowy w oparciu o wydana wcześniej decyzję o warunkach zabudowy. Wnoszący uwagę wg jej treści z dn. 27.04.2023r. zgłosił budowę budynku rekreacyjnego dnia 26 kwietnia 2022r. zatem w przeddzień wniesienia uwagi.

3. Rada Gminy Chmielno akceptuje rozstrzygnięcia Wójta Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/382/2022

Rady Gminy Chmielno

z dnia 22 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad 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), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.)

Rada Gminy Chmielno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Garcz – ul. Spacerowa** obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- budowę dróg publicznych – droga dojazdowa oznaczona w planie symbolem 001.KDD,
- budowę publicznego ciągu pieszo-jezdnego (teren 008.KDX) z miejscem na punkt widokowy,
- budowę sieci wodociągowej służącej do obsługi terenów przyległych,
- budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przyległych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, spoza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/382/2022
Rady Gminy Chmielno
z dnia 22 czerwca 2022 r.

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503)

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego) (załącznik GML) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

<https://chmielno.e-mapa.net>