



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28 lipca 2025 r.

Poz. 2791

UCHWAŁA NR XIV/189/2025 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Dolna, rejon ulic Podgórnej i Jeziornej – Obszar A

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

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

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVIII/847/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Dolna, rejon ulic Podgórnej i Jeziornej oraz Uchwałą Nr XIV/187/2025 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LXXVIII/847/2024 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Dolna, rejon ulic Podgórnej i Jeziornej, po stwierdzeniu że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 19 kwietnia 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brodnica Dolna, rejon ulic Podgórnej i Jeziornej – Obszar A, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 49,84 ha.

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

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

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary rysunku planu (w metrach);
- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji;
- 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:
 - a) MNW-ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) MNW-ML-UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
 - c) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - d) MNW-UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki,
 - e) U – teren usług,
 - f) UT – teren usług turystyki,
 - g) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - h) KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - i) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - j) KP – teren komunikacji pieszo – rowerowej,
 - k) KPP – tereny komunikacji pieszej,
 - l) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - m) L – tereny lasów,
 - n) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 7) obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:
 - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Brodnica Dolna,
 - b) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego,

- b) granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
 - c) granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Brodnicko – Kartuska,
 - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 9) tereny wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

4. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

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

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kartuzach;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i innymi przepisami prawa;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia o maksymalnie 1,5 m przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków, w tym akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, wiat śmietnikowych oraz murów oporowych, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny. Wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, parkingów i miejsc do parkowania oraz dojazdów i dojść;

- 8) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 9) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 10) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

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

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

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDD, KP, KPP i KR;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącej sieci rozdzielczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących:
 - z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne ((skablowania), przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych, w tym zapewniających zachowanie sieci elektroenergetycznej,
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem przebudowy istniejących lub realizacji nowych sieci w formie napowietrznej i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznych rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę (wykluczenie realizacji biogazowi);
- 7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
- a) z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym określających możliwość stosowania paliw wysokoemisyjnych oraz nakazem stosowania rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - b) z instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) do 500 kW, w tym mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz zbiorników na gaz;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-ML** (o pow. 3,05 ha), **2MNW-ML** (o pow. 1,42 ha), **3MNW-ML** (o pow. 1,74 ha), **4MNW-ML** (o pow. 0,36 ha), **5MNW-ML** (o pow. 1,29 ha), **6MNW-ML** (o pow. 0,82 ha), **7MNW-ML** (o pow. 0,50 ha), **8MNW-ML** (o pow. 0,47 ha), **9MNW-ML** (o pow. 0,12 ha), **10MNW-ML** (o pow. 1,00 ha), **11MNW-ML** (o pow. 0,11 ha), **12MNW-ML** (o pow. 1,22 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,4**,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **70%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – **9,5 m**,
- budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – **8 m**,
- garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
- pozostałych obiektów budowlanych – **9,5 m**,

g) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

h) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych, dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m oraz na działce nr ewid. 542/7 w terenie 3MNW-ML dachów dwuspadowych, wielospadowych i półpłaskich o nachyleniu połaci dachowych do 25°,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**,

j) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. i nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,

b) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych dla terenów,

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

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

e) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

f) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,

g) w zakresie kolorystyki budynków i materiałów stosowanych na nich:

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

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

i) za wyjątkiem terenów 2MNW-ML, 4MNW-ML, 7MNW-L, 8MNW-L, 9MNW-ML, 12MNW-ML dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

- a) teren 1MNW-ML częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

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

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
 - zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsłkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

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

- c) tereny 2MNW-ML, 4MNW-ML, 7MNW-ML, 8MNW-ML, 9MNW-ML, 12MNW-ML w całości znajdują się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego,
- d) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
- e) w granicach obszarów, o których mowa w lit. c i lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- f) tereny 2MNW-ML, 7MNW-L, 8MNW-L, 12MNW-ML częściowo znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
- g) tereny 2MNW-ML, 7MNW-L, 8MNW-L, 9MNW-ML częściowo znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- h) dla obszarów, o których mowa w lit. f i lit. g obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy, gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz sadzenia drzew i krzewów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- a) tereny 1MNW-ML, 2MNW-ML, 10MNW-ML częściowo znajdują się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
- b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- d) lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów,
- e) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

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

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

- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-ML-UT** (o pow. 3,32 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,4**,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **70%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – **9,5 m**,
 - budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – **8 m**,
 - budynków usługowych – **11 m**,
 - garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
 - pozostałych obiektów budowlanych – **11 m**,
 - g) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - h) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**,
 - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. i nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
 - b) dopuszczenie realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w połączeniu z zabudową mieszkaniową lub usługową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez konieczności realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej,
 - c) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową letniskową lub rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez konieczności realizacji na działce budowlanej zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - d) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej i usługowej,
 - e) dopuszczenie realizacji usług turystyki, w formie hoteli, pensjonatów oraz ośrodków wypoczynkowych, szkoleniowych i związanych ze sportem kwalifikowanym,

- f) dopuszczenie realizacji pól biwakowych i kempingowych oraz obiektów socjalnych, technicznych, związanych z ich obsługą,
- g) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- h) w zakresie kolorystyki budynków i materiałów stosowanych na nich:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki elewacji budynków do kolorów pastelowych odcieni brązu, beżu, złamanej bieli oraz zbliżonych do odcieni naturalnych materiałów typu cegła licówka, kamień i drewno (biel i ciemny brąz), z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do odcieni naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, z wyłączeniem materiałów z połyskiem,
 - nakaz stosowania na elewacjach budynków wyłącznie cegły licowej, kamienia, drewna i tynku,
- i) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz, murów oporowych, geokraty i zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- j) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;

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

- a) tereny w całości znajdujące się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem:

- zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- zakazu likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

- c) teren częściowo znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego,
- d) teren w całości znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
- e) w granicach obszarów, o których mowa w lit. c i lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- b) minimalny front działki - 18 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

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

- a) teren częściowo znajduje się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
- b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- d) lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów,
- e) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

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

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

- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U** (o pow. 0,38 ha), **2MNW-U** (o pow. 1,55 ha), **3MNW-U** (o pow. 1,47 ha), **4MNW-U** (o pow. 1,32 ha), **5MNW-U** (o pow. 0,43 ha), **6MNW-U** (o pow. 0,35 ha) ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczony profil usług – handel, za wyjątkiem handlu wielko powierzchniowego, turystyka, gastronomia, zdrowie i pomoc społeczna, edukacja, sport i rekreacja, kultura i rozrywka, biura i administracja,
 - c) na terenach 2MNW-U i 3MNW-U dopuszczenie realizacji usług ogrodniczych i szkółkarskich,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,8**,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - g) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – **9,5 m**,
 - garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
 - pozostałych obiektów budowlanych – **9,5 m**,
 - i) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - j) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**,
 - l) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. k nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne,
 - m) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – **250 m²**;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych dla terenów,
 - c) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,
 - d) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej,

- e) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej,
- f) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- g) w zakresie kolorystyki budynków:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki elewacji budynków do kolorów pastelowych odcieni brązu, beżu, złamanej bieli oraz zbliżonych do odcieni naturalnych materiałów typu cegła licówka, kamień i drewno (biel i ciemny brąz), z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do odcieni naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, z wyłączeniem materiałów z połyskiem,
 - nakaz stosowania na elewacjach budynków wyłącznie cegły licowej, kamienia, drewna i tynku,
- h) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz, murów oporowych, geokraty i zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- i) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

- a) teren 4MNW-U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Brodnica Dolna,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,

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

- c) tereny 3MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

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

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
 - zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - zakazu likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- c) tereny 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U w całości oraz częściowo teren 4MNW-U znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
- d) teren 4MNW-U częściowo znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- e) w granicach obszarów, o których mowa lit. c i lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,

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

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

- a) terenu 3MNW-U, 4MNW-U częściowo znajduje się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
- b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- d) lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów,
- e) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) obsługa komunikacyjna terenu 4MNW-U z drogi powiatowej graniczącej z planem (ulica Droga Kaszubska) jest możliwa wyłącznie poprzez istniejące zjazdy na działki budowlane. Realizacja nowych zjazdów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, jest dopuszczalna wyłącznie na warunkach Zarządcy drogi;

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

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

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

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-UT (o pow. 7,13 ha), ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **35%** powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,7**,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **45%** powierzchni działki budowlanej,
- e) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – **9,5 m**,
 - budynków usługowych – **11 m**,
 - garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
 - pozostałych obiektów budowlanych – **11 m**,

- g) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- h) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**,
- j) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. i nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
- b) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez konieczności realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej,
- c) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej,
- d) dopuszczenie realizacji usług turystyki, w formie hoteli, pensjonatów oraz ośrodków wypoczynkowych, szkoleniowych i związanych ze sportem kwalifikowanym,
- e) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- f) w zakresie kolorystyki budynków i materiałów stosowanych na nich:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki elewacji budynków do kolorów pastelowych odcieni brązu, beżu, złamanej bieli oraz zbliżonych do odcieni naturalnych materiałów typu cegła licówka, kamień i drewno (biel i ciemny brąz), z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegły i kamieniem,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do odcieni naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego, z wyłączeniem materiałów z połyskiem,
 - nakaz stosowania na elewacjach budynków wyłącznie cegły licowej, kamienia, drewna i tynku,
- g) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz, murów oporowych, geokraty i zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- h) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

e) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

f) kwalifikacja terenu w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

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

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

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

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

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

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

- zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,

- zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

- zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsłkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

- zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

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

c) teren w całości znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,

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

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) minimalny front działki - 18 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

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

- a) teren częściowo znajduje się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
 - b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - d) lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów,
 - e) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U (o pow. 0,04 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren usług;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczony profil usług – handel, za wyjątkiem handlu wielko powierzchniowego, biura i administracja,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,8**,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy - **9,5 m**,
 - h) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - i) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **400 m²**,
 - k) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. j nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne,
 - l) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – **250 m²**;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

a) teren w całości znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Brodnica Dolna,

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

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

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

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

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

- zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- zakazu likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

c) teren w całości znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego,

d) teren częściowo znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,

e) teren częściowo znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,

- f) w granicach obszarów, o których mowa w lit. c, lit. d i lit. e obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- g) teren częściowo znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
- h) teren częściowo znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- i) dla obszarów, o których mowa w lit. g i lit. h obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy, gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz sadzenia drzew i krzewów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 400 m²,
- b) minimalny front działki - 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

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

- a) teren częściowo znajduje się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
- b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

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

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

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

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

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT (o pow. 0,31 ha), ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług turystyki;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – **od 0,0 do 0,8**,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

- e) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – **11 m**,
 - garaży i budynków gospodarczych - **5 m**,
 - pozostałych obiektów budowlanych – **11 m**,
- g) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- h) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **35° - 50°**, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych oraz dachów półpłaskich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**,
- j) minimalna powierzchnia działki budowlanej wskazana w lit. i nie dotyczy działek podlegających podziałom w skutek wydzielenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi publiczne lub wewnętrzne;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

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

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

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,

- zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- zakazu likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

c) teren częściowo znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,

d) teren częściowo znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,

e) w granicach obszarów, o których mowa w lit. c i lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia;

7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²,

b) minimalny front działki - 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

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

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej graniczącej z planem (ulica Droga Kaszubska) jest możliwa wyłącznie poprzez istniejące zjazdy na działki budowlane. Realizacja nowych zjazdów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, jest dopuszczalna wyłącznie na warunkach Zarządcy drogi;

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

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

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

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** (o pow. 0,03 ha), ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, murów oporowych, geokraty, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie jeżeli będą one dotyczyły inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej;
- 3) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
- a) teren w całości znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Brodnica Dolna,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,
 - zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
- a) teren w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) teren częściowo znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego,
 - c) teren w całości znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
 - d) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b i lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: plan ustala jedynie rezerwę terenową na rzecz poszerzenia istniejącej drogi o szerokości od 0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 1%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD (o pow. 0,29 ha), 2KDD (o pow. 0,28 ha), 3KDD (o pow. 1,22 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny dróg dojazdowych;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, murów oporowych, geokraty, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie jeżeli będą one dotyczyły inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
- a) teren 1KDD częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Brodnica Dolna,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,
 - zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) teren 3KDD częściowo znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego,
 - c) tereny 1KDD, 3KDD częściowo znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
 - d) teren 2KDD w całości oraz częściowo tereny 1KDD, 3KDD znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
 - e) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b, lit. c i lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) teren 3KDD częściowo znajduje się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
 - b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań:

- 1KDD – 10 m,

- 2KDD – nieregularna od 6 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 3KDD - nieregularna od 8,5 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

11) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** (o pow. 0,29 ha), **2KR** (o pow. 0,14 ha), **3KR** (o pow. 0,29 ha), **4KR** (o pow. 0,24 ha), **5KR** (o pow. 0,08 ha), **6KR** (o pow. 0,06 ha), **7KR** (o pow. 0,05 ha), **8KR** (o pow. 0,41 ha), **9KR** (o pow. 0,07 ha), **10KR** (o pow. 0,05 ha), **11KR** (o pow. 0,21 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie:** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, murów oporowych, geokraty, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

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

a) teren 1KR częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Brodnica Dolna,

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

- ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,

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

c) tereny 1KR, 8KR, 10KR częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

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

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

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) teren 11KR w całości znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego,
- c) teren 1KR częściowo znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko - Kartuska,
- d) tereny 2KR, 3KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR w całości oraz częściowo teren 1KR znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
- e) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b, lit. c i lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego;

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

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

- a) tereny 4KR, 6KR, 8KR częściowo znajdują się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
- b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
 - 1KR – nieregularna od 8 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - 2KR – nieregularna od 5 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x18,5 m,
 - 3KR - nieregularna od 6 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placami do zawracania o wymiarach 12x12 m,
 - 4KR – nieregularna od 8 m do 31 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 13,5x17 m,
 - 5KR – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - 6KR – 8 m,

- 7KR - 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 8KR – 8 m,
- 9KR- nieregularna od 6 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10KR - 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 11KR- nieregularna od 6 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 1%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** (o pow. 0,09 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren komunikacji pieszo – rowerowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, murów oporowych, geokraty, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wyłącznie jeżeli będą one dotyczyć inwestycji celu publicznego, związanych z realizacją infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) teren w całości znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) teren w całości znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
 - c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) teren częściowo znajduje się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
 - b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6 m;

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

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

11) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPP** (o pow. 0,03 ha), **2KPP** (o pow. 0,01 ha), **3KPP** (o pow. 0,02 ha), **4KPP** (o pow. 0,01 ha), **5KPP** (o pow. 0,02 ha), **6KPP** (o pow. 0,06 ha), ustala się:

1) przeznaczenie: tereny komunikacji pieszej;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, murów oporowych, geokraty, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

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

- a) teren 1KPP w całości znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Brodnica Dolna,

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

- ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,
- zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy;

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

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- b) tereny 2KPP, 3KPP, 4KPP, 5KPP, 6KPP w całości znajdują się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego
- c) tereny w całości znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,

- d) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b i lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
- e) tereny 4KPP, 5KPP częściowo znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
- f) tereny 4KPP, 5KPP częściowo znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- g) dla obszarów, o których mowa w lit. e i lit. f obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy, gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
- 1KPP – 4 m,
 - 2KPP – 3 m,
 - 3KPP – 3 m,
 - 4KPP – 3 m,
 - 5KPP – 3,5 m,
 - 6KPP – 10 m;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 1%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN (o pow. 1,87 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych oraz liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) teren w całości znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) teren w całości znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
 - c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego;
- 6) **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 1%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L** (o pow. 0,93 ha), **2L** (o pow. 0,09 ha), **3L** (o pow. 0,48 ha), **4L** (o pow. 2,51 ha), **5L** (o pow. 2,54 ha), **6L** (o pow. 1,11 ha), **7L** (o pow. 0,47 ha), **8L** (o pow. 0,17 ha), **9L** (o pow. 0,30 ha), **10L** (o pow. 0,17 ha), **11L** (o pow. 0,14 ha), **12L** (o pow. 0,25 ha), **13L** (o pow. 0,09 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny lasów;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zakaz realizacji zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
 - a) tereny 4L, 5L częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,

- b) tereny 9L, 11L, 13L w całości oraz częściowo teren 12L znajdują się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego
 - c) tereny 2L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L w całości oraz częściowo tereny 1L, 3L znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
 - d) tereny 1L, 3L częściowo znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,
 - e) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b, lit. c i lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
 - f) teren 9L częściowo znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - g) teren 9L częściowo znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - h) dla obszarów, o których mowa w lit. g i lit. h obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy, gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) tereny 4L, 5L częściowo znajdują się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
 - b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 1%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN** (o pow. 1,13 ha), **2ZN** (o pow. 0,29 ha), **3ZN** (o pow. 0,02 ha), **4ZN** (o pow. 1,85 ha), **5ZN** (o pow. 0,16 ha), **6ZN** (o pow. 0,37 ha), **7ZN** (o pow. 0,11 ha), **8ZN** (o pow. 0,16 ha), **9ZN** (o pow. 0,21 ha), **10ZN** (o pow. 0,25 ha), **11ZN** (o pow. 0,10 ha), **12ZN** (o pow. 0,23 ha), **13ZN** (o pow. 0,27 ha), **14ZN** (o pow. 1,17 ha), **15ZN** (o pow. 0,05 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zieleni naturalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych oraz liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) dopuszczenie rolniczego wykorzystania terenów;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;
- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
 - a) tereny 3ZN w całości oraz częściowo teren 4ZN znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Brodnica Dolna,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a:
 - ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Ręboszewo, zespoły zabudowy, funkcja oraz forma zabudowy, podział działek, układ dróg placów, zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk,
 - zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na historyczny układ ruralistyczny, w tym na obiekty zabytkowe i obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy,
 - c) tereny 2ZN, 6ZN częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) tereny w całości znajdują się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) tereny 3ZN, 4ZN, 9ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN w całości oraz częściowo teren 12ZN znajdują się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego,
 - c) tereny 1ZN, 2ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN w całości oraz częściowo teren 4ZN znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka,
 - d) teren 3ZN w całości oraz częściowo teren 4ZN znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynna Brodnicko – Kartuska,
 - e) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a, lit. b, lit. c i lit. d obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub mogących wpłynąć negatywnie na cele ochronne, dla których te zostały wyznaczone, w tym określone planie ochrony Parku Krajobrazowego,
 - f) tereny 3ZN, 4ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN częściowo znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - g) tereny 3ZN, 4ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN częściowo znajdują w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

- h) dla obszarów, o których mowa w lit. g i lit. h obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy, gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) tereny 1ZN, 4ZN, 6ZN, 7ZN częściowo znajdują się w strefie technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii,
 - b) w strefie, o której mowa w lit. a obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia określone w lit. b przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Kartuzy, położonego we wsi Brodnica Dolna dz.369/3, przyjęty Uchwałą Nr III/50/02 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 27 grudnia 2002 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 57, poz. 885);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Kartuzy, położonego we wsi Brodnica Dolna, działka 369/4, przyjęty Uchwałą Nr XI/184/03 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 29 października 2003 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2004 r. Nr 9, poz. 158);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części działki nr 524/1 położonej w Brodnicy Dolnej w gminie Kartuzy, przyjęty Uchwałą Nr VII/102/03 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 23 czerwca 2003 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 119, poz. 2100).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Arkadiusz Socha



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/189/2025

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Kartuz w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kartuzach w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	11.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 417/1 Brodnica Dolna, teren 1U	X część	X część	X część	X część	Uwaga dotyczy zmiany lokalizacji nieprzekraczalnym linii zabudowy na działce objętej uwagą, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi, wraz z powiększeniem obszaru zabudowy wyznaczonej na niej. Uwaga może być uwzględniona w zakresie części działki położonej poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zmiany warunków

								zagospodarowania terenów położonych w zasięgu tych obszarów powodowałyby naruszenie warunków uzgodnienia planu.
2	13.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 546/11, 546/4, 415 Brodnica Dolna, tereny 2KPP, 4ZN	X pkt. 1	X pkt. 2	X pkt. 1	X pkt. 2	Pkt. 1 – uwaga dotyczy włączenia działki 546/11 do terenów zabudowy mieszkaniowo – letniskowej. Działka objęta uwagą została przeznaczona w projekcie planu na cele ciągu pieszego zwiększającego dostępność brzegu Jeziora Ostrzyckiego. Istotne argumenty dotyczące zamierzeń inwestycyjnych właściciela działki objętej uwagą, wskazane w jej treści uzasadniają rezygnację z wyznaczania tego ciągu. Pkt. 2 – uwaga dotyczy przeznaczenia części działek 546/11, 546/4, 415, w skazanych na załączniku graficznym do uwagi, na cele zabudowy mieszkaniowo – letniskowej. Wnioskowane do zmiany przeznaczenia tereny objęte są istotnym celem ochronnym ujętym w Planie ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, tj. BK_III_1 - Utrzymanie cieków, zbiorników wodnych i nisz źródłiskowych oraz BK_I_3 - Utrzymanie ekosystemów torfowiskowych. Uwzględnienie uwagi powodowałoby negatywny wpływ na ochronę Parku oraz istotnie naruszałoby warunki uzgodnienia

								projektu planu przedstawione przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
3	13.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 546/11, 546/4, 415 Brodnica Dolna, tereny 2KPP, 4ZN	X pkt. 1	X pkt. 2	X pkt. 1	X pkt. 2	Pkt. 1 – uwaga dotyczy włączenia działki 546/11 do terenów zabudowy mieszkaniowo – letniskowej. Działka objęta uwagą została przeznaczona w projekcie planu na cele ciągu pieszego zwiększającego dostępność brzegu Jeziora Ostrzyckiego. Istotne argumenty dotyczące zamierzeń inwestycyjnych właściciela działki objętej uwagą, wskazane w jej treści uzasadniają rezygnację z wyznaczania tego ciągu. Pkt. 2 – uwaga dotyczy przeznaczenia części działek 546/11, 546/4, 415, w skazanych na załączniku graficznym do uwagi, na cele zabudowy mieszkaniowo – letniskowej. Wnioskowane do zmiany przeznaczenia tereny objęte są istotnym celem ochronnym ujętym w Planie ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, tj. BK_III_1 - Utrzymanie cieków, zbiorników wodnych i nisz źródłiskowych oraz BK_I_3 - Utrzymanie ekosystemów torfowiskowych. Uwzględnienie uwagi powodowałoby negatywny wpływ na ochronę Parku oraz istotnie naruszałoby warunki uzgodnienia

								projektu planu przedstawione przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
4	13.11.24	Geoplus Usługi Geodezyjne S.C.	Obszar planu		X		X	Uwaga dotyczy wprowadzenia do zasad podziału nieruchomości ustaleń określających, że nie dotyczą one nieruchomości wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich, wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej. Dalsze wnioskowane zmiany dotyczą umożliwienia łączenia działek oraz zastrzeżenia, że zasady podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń planu. Wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach określających zakres planu miejscowego. Przepisy te jednoznacznie określają jakie zasady podziału nieruchomości są możliwe do prowadzenia do planu miejscowego. W przypadku podziałów dotyczy to wyłącznie powierzchni działki budowlanej. Przepisy te stanowią delegację prawną do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z ustawy o gospodarce nieruchomościami, szczególnie dotyczy to procedury łączenia działek, nieznanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustaleniach

							projektu planu jednoznacznie wskazano, że zasady podziałów dotyczą wyłącznie nowo wydzielanej działki budowlanej, w rozumieniu ustaleń projektu działki wydzielonej po wejściu w życie ustaleń planu. W projekcie planu wskazano również, że zasady te nie dotyczą nieruchomości wydzielonych na cele dojazdów, w tym wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej. Nie ma zatem uzasadnienia do wprowadzania wnioskowanych zmian. W celu doprecyzowania zasad podziału nieruchomości zostanie wprowadzona jedynie zmiana wskazująca, że za działkę budowlaną spełniającą warunki zabudowy uznana będzie działka, której powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia wskazanych w projekcie planu dróg publicznych i wewnętrznych.
5	12.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 385/24 Brodnica Dolna, teren 1MNW-UT		X		X Uwaga dotyczy uwzględnienia istniejącej służebności drogowej ustanowionej na działce objętej uwagą. Wnoszona uwaga wykracza poza regulowany prawnie zakres planu miejscowego. W projekcie planu nie wprowadza się zakazów uniemożliwiających korzystanie z istniejącej służebności drogowych. Dodatkowo w projekcie planu umożliwiono realizację dodatkowych dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu o ile wystąpi takie

								zapotrzebowanie. W przypadku przedmiotowej działki utrzymanie służebności lub jej zmiana będzie wynikać wyłącznie z zapotrzebowania właściciela gruntów, w tym w zakresie podziału jego nieruchomości na działki budowlane. Nie podstaw formalnych do wprowadzania w projekcie planu zmian wynikających z treści uwagi.
6	17.12.24	Osoby fizyczne	Obszar planu		X		X	Uwaga dotyczy wprowadzenia korekt projektu planu umożliwiających dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej gminy wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, szczególnie w zakresie braku możliwości rozwoju usług związanych z turystyką, co również jest niezgodne z działaniami ochronnymi ustanowionymi dla Obszaru Natura 2000. Uwaga dotyczy również braku możliwości dostosowania istniejących w projekcie planu dróg do parametrów technicznych wskazanych w nim, szczególnie w zakresie ich szerokości. Uwaga nie ma osadzenia formalnego. Tereny znajdujące się w granicach planu znajdują się w studium w strefach funkcjonalno – przestrzennych M1 i M2, tj. strefach wielofunkcyjnych dla których studium umożliwia zarówno rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i

								usługowej, w tym związanej z rekreacją. Uwaga nie ma również osadzenia w toku uzgodnień projektu planu z organem odpowiedzialnym za zapewnienie właściwej ochrony Obszarów Natura 2000, tj. właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Poszerzenie istniejących dróg jest niezbędne do zapewnienia dojazdu do nowych terenów budowlanych, które są kształtowane w granicach projektu planu zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości.
7	19.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 411, 420 Brodnica Dolna, teren 4MNW-U		X		X	Uwaga dotyczy dopuszczenia dla działek objętych uwagą przeznaczenia dopuszczalnego - zabudowy zagrodowej (RZM). Przedmiotowe działki zostały zakwalifikowane do przeznaczenia mieszkaniowo – usługowego. Dopuszczenie na nich możliwości realizacji zabudowy zagrodowej jako przeznaczenia dopuszczalnego narusza przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych. Przeznaczenia te charakteryzują się odmiennymi warunkami zagospodarowania. Zgodnie z projektem planu możliwe jest utrzymanie funkcji istniejącej zabudowy, w tym występującej w siedliskach rolniczych, do czasu wprowadzenia na wniosek właściciela gruntów docelowego przeznaczenia terenów. Nie jest natomiast możliwa realizacja nowych obiektów budowlanych

								bezpośredni związanych z działalnością rolniczą, w tym stodół, budynków inwentarskich czy płyt obornikowych.
8	19.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 529, 530 Brodnica Dolna, teren 14ZN		X		X	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia wnioskowanych gruntów na cele terenów akwakultury i obsługi rybactwa (RA), zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi. Wnioskowane do zmiany przeznaczenia tereny objęte są istotnym celem ochronnym ujętym w Planie ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, tj. BK_I_3 - Utrzymanie ekosystemów torfowiskowych. Uwzględnienie uwagi powodowałoby negatywny wpływ na ochronę Parku oraz istotnie naruszałoby warunki uzgodnienia projektu planu przedstawione przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
9	19.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 417/6 Brodnica Dolna, teren 4ZN		X		X	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia wnioskowanych gruntów na cele terenów usług (U), zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi. Wnioskowane do zmiany przeznaczenia tereny objęte są istotnym celem ochronnym ujętym w Planie ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, tj. BK_I_3 - Utrzymanie ekosystemów torfowiskowych. Uwzględnienie

								uwagi powodowałoby negatywny wpływ na ochronę Parku oraz istotnie naruszałoby warunki uzgodnienia projektu planu przedstawione przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
10	19.12.24	Radbur Sp. z o.o.	Dz. nr ewid. 529, 530 Brodnica Dolna, teren 14ZN		X		X	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia wnioskowanych gruntów na cele terenów akwakultury i obsługi rybactwa (RA), zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi. Wnioskowane do zmiany przeznaczenia tereny objęte są istotnym celem ochronnym ujętym w Planie ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, tj. BK_I_3 - Utrzymanie ekosystemów torfowiskowych. Uwzględnienie uwagi powodowałoby negatywny wpływ na ochronę Parku oraz istotnie naruszałoby warunki uzgodnienia projektu planu przedstawione przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
11	20.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 524/1 Brodnica Dolna, teren 1MNW-UT		X		X	Uwaga dotyczy wprowadzenia korekt projektu planu umożliwiających dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej gminy wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy, szczególnie w zakresie braku możliwości rozwoju usług związanych z turystyką, co również jest niezgodne z działaniami

							ochronnymi ustanowionymi dla obszarów podlegających ochronie prawnej, w tym Obszaru Natura 2000. Uwaga nie ma osadzenia formalnego. Tereny znajdujące się w granicach planu znajdują się w studium w strefach funkcjonalno – przestrzennych M1 i M2, tj. strefach wielofunkcyjnych dla których studium umożliwia zarówno rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, w tym związanej z rekreacją. Uwaga nie ma również osadzenia w toku uzgodnień projektu planu z organem odpowiedzialnym za zapewnienie właściwej ochrony Obszarów Natura 2000, tj. właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.
12	20.12.24	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 524/1 Brodnica Dolna, teren 1MNW-UT		X		X Uwaga dotyczy wprowadzenia korekt projektu planu umożliwiających dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej gminy wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy, szczególnie w zakresie braku możliwości rozwoju usług związanych z turystyką, co również jest niezgodne z działaniami ochronnymi ustanowionymi dla obszarów podlegających ochronie prawnej, w tym Obszaru Natura 2000. Uwaga nie ma osadzenia formalnego. Tereny znajdujące się

								w granicach planu znajdują się w studium w strefach funkcjonalno – przestrzennych M1 i M2, tj. strefach wielofunkcyjnych dla których studium umożliwia zarówno rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, w tym związanej z rekreacją. Uwaga nie ma również osadzenia w toku uzgodnień projektu planu z organem odpowiedzialnym za zapewnienie właściwej ochrony Obszarów Natura 2000, tj. właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.
13	17.01.25	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 543/14 Brodnica Dolna, teren 1MNW-UT		X		X	Uwaga dotyczy zwiększenia udziału terenów inwestycyjnych na działce nią objętej. Uwzględnienie uwagi nie byłoby możliwe również ze względu na cele ochronne ujęte w Planie ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, tj. BK_I_1 - Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolniczego łąk i pastwisk oraz otwartego charakteru innych siedlisk półnaturalnych oraz BK_II_2 - Utrzymanie terenów zarastających lub zalesionych. Uwzględnienie uwagi powodowałoby negatywny wpływ na ochronę Parku oraz istotnie naruszałoby warunki uzgodnienia projektu planu przedstawione przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/189/2025

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 25 czerwca 2025 r.

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/189/2025
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 25 czerwca 2025 r.
Zalacznik4.gml

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę