UCHWAŁA NR XVI/146/2016
RADY GMINY KOLBUDY

z dnia 26 stycznia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gmina Kolbudy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 1515, zm. poz. 1045 i 1890) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 199 z późn. zm.[1)]), Rada Gminy Kolbudy uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolbudy" uchwalonego uchwałą nr XXXIX/300/2013 Rady Gminy Kolbudy z dnia 26 listopada 2013 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy zwany dalej „planem", obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicą Szkolną, wałem ziemnym rurociągu łączącego Bielkowski Zbiornik Wodny z Radunią, fragmentem ul. Nad Stawem i rowem melioracyjnym zlokalizowanym na zapleczu zabudowy przy ul. Rolniczej.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
2) **linie rozgraniczające** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **zabudowa** – budynki oraz parkingi wielokondygnacyjne, otwarte hale garażowe i zadaszenia nad przestrzeniami magazynowymi, składowymi i wystawienniczymi.
4) **maksymalnie nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, ganków, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5m oraz części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia w kartach terenów dla danego terenu nie stanowią inaczej;
5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji frontowej budynku (pozostałe 20% nie może wykraczać poza linię zabudowy) z następującymi zastrzeżeniami:
   a) dopuszcza się na działkach budowlanych lokalizację zabudowy z elewacjami frontowymi nie zlokalizowanymi na obowiązującej linii zabudowy oddalonych od niej o minimum 10 m,
   b) dla działek budowlanych na których ustalono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy, za obowiązującą uznaje się najbliższą równoległą do frontu działki, a pozostałe należy traktować, jako maksymalnie nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) **front działki –** bok z którego organizowany jest zjazd na działkę;
7) **wysokość zabudowy** – poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu

[1)] Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.

budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;

8) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30^0, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10^0,

b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

9) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą-** mieszkanie:

a) właściciela podmiotu gospodarczego,

b) stróża lub

c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

10) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. Zaleca się:

a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,

b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.

11) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

12) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

13) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** - zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;

14) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

15) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej lub bliźniaczej;

§ 3. Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. zabudowa mieszkaniowa:

1) **MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;

2) **MN/U/Z zabudowa mieszkaniowa ekstensywna z usługami** – domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe lokalizowane z zachowaniem dużych powierzchni biologicznie czynnych ustalonych w poszczególnych kartach terenów z usługami (bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami), o których mowa w ust. 2 pkt 2

2. W terenach o funkcji zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,

2) w terenach o funkcji zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej MN/U/Z - budynki zamieszkania zbiorowego niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom opieki dla osób starszych, dom zakonny, dom dziecka, pensjonat do 10 pokoi z salą weselną, kwatery agroturystyczne w liczbie maksymalnie 4 na jednej działce:

a) bez ograniczenia powierzchni użytkowej w ramach dopuszczonych w karcie terenu parametrów,

b) z wyłączeniem pozostałych obiektów hotelarskich.

3. Zabudowa usługowa:

1) **Uzabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) w szczególności dopuszcza się, o ile nie wykluczono w kartach terenów:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) **U/Z zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą** zawierająca funkcje zabudowy usługowej i - na co najmniej 70% terenu inwestycji - funkcje zieleni urządzonej ZP;

4. Zieleń i wody:

1) **ZL lasy;**

2) **ZP zieleń krajobrazowa lub urządzona,** taka jak: łąki, parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje;

5. Komunikacja:

1) **KDW** ulice wewnętrzne:

2) **KDD** ulice dojazdowe;

3) **KDZ** ulice zbiorcze;

4) Na terenach funkcji transportu drogowego dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic: latarnie, ławki, budki telefoniczne, wiaty przystankowe i donice z zielenią ozdobną, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Cały obszar planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu rzeki Raduni,

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach terenów każdego przeznaczenia z wyjątkiem lasów dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, elementów infrastruktury technicznej, placów zabaw, parków i oczek wodnych w tym na wydzielonych działkach zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w poszczególnych kartach terenów.

6. W granicach terenów lasów dopuszcza się wszelkie zagospodarowanie zgodne z planem urządzenia lasu.

7. Wszelkie obiekty budowlane i budynki zrealizowane na podstawie decyzji wydanych przed uchwaleniem planu są zgodne z ustaleniami planu w zakresie ich utrzymania i remontów. W sytuacji ich rozbudowy i przebudowy dopuszcza się pozostawienie dotychczasowych części obiektów i budynków w istniejących parametrach i kolorystyce.

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
1	2	3		7
1.	Budynki mieszkalne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie lub 1 budynek jednorodzinny	Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	min. 0
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Min. 0,9	min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Min. 0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
8.	Motele	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
9a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
9b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	Min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1

10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	1000 m^2 pow. sprzedaży	Min. 32	min. 20
12.	Obiekty handlowe, supermarkety, hale targowe, hurtownie typu *cash and carry* o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w budynkach jednokondygnacyjnych	1000 m^2 pow. sprzedaży	Min. 30	min. 2 ale nie mniej niż 20 ogółem
13.	Targowiska	1000 m^2 pow. terenu	Min. 50	min. 10
14.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	min. 6
15.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	Min. 5	min. 1
16.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	Min. 3	min. 1
17.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	Min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
18.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m^2 pow. użytkowej	100 m² pow. użytkowej	Min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
19.	Kościoły, kaplice	1000 m^2 pow. użytkowej	Min. 12	min. 3
20.	Domy parafialne, domy kultury	100 m² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
25.	Muzea	1000 m^2 pow. wystawienniczej	MIN. 12 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
30.	Szkoły	1 pomieszczenie do nauki	Min. 0,5 + 1 tzw. krótkiego postoju	min. 5
33.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
38.	Rzemiosło usługowe	100 m² pow. użytkowej	MIN. 2	min. 1
44.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m² pow. użytkowej	Min. 4	min. 2

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych jako 1 miejsce postojowe na każde kolejne 10 miejsc postojowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej, domów kultury itp. minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej, internatów, hoteli itp. minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 11 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 011.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001 – MN**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu:** 001

2. **Powierzchnia terenu:** 7,85 ha**.**

3. **Przeznaczenie terenu:** MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. **Funkcje wyłączone** :

1) domy w zabudowie szeregowej,

2) budynki zamieszkania zbiorowego,

3) parkingi garaże dla samochodów ciężarowych, autobusów i pojazdów inżynieryjnych,

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** :

1) zgodnie z § 4 ust. 7,

2) istniejące podziały geodezyjne wykazane na rysunku planu.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej na zabudowie mieszkaniowej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej (nie budynków) oraz urządzeń, w tym montowanych na budynkach 18 m, mierzona od naturalnej najniższej warstwicy terenu w rzucie obiektu;

5) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m^2 na budynkach w których jest prowadzona działalność, o której informują oraz ogrodzeniach działek w obrębie której jest prowadzona działalność, której dotyczą;

6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykatów betonowych

7) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony terenów dróg 1,3 m;

8) część terenu w korytarzu ekspozycji na wieżę (zlokalizowanej poza granicami planu) jak na rysunku planu, na całym obszarze korytarza:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz nasadzeń krzewów i drzew,

c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń przesłaniających ekspozycję wieży;

9) nowe wydzielenia działek geodezyjnych:

a) minimalna wielkość działki 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki 15 m,

c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do osi drogi 009-KDW – 90° z tolerancją 10°,

d) pkt 9 lit. a do c nie dotyczy istniejących podziałów wykazanych na rysunku planu, oraz zastrzeżenia, o którym mowa w § 4 ust.1.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy:

a) maksymalnie nieprzekraczalna w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej 011-KDZ ulica Szkolna, jak na rysunku planu,

b) obowiązujące w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami jak na rysunku planu,

b) obowiązujące w odległości 6 m od granicy działek dróg wewnętrznych, jak na rysunku planu,

c) maksymalnie nieprzekraczalne w odległości 6 m od granicy działek dróg wewnętrznych, jak na rysunku planu;

d) maksymalnie nieprzekraczalne na granicy korytarza ekspozycji, o którym mowa w ust. 6 pkt 8, jak na rysunku planu,

e) maksymalnie nieprzekraczalne w odległości minimum 3 m od krawędzi skarp elementów systemu melioracyjnego, o których mowa w ust. 10 pkt 3, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją 60 %;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją,

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,3;

5) wysokość zabudowy,

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna – 83,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6;

6) inne gabaryty obiektów: maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

a) dla zabudowy mieszkaniowej 9,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży pokrytych dachami płaskimi 3,5 m,

c) dla budynków gospodarczych i garaży pokrytych dachami stromymi 6 m,

7) formy zabudowy:

a) maksymalnie jeden budynek mieszkalny wolnostojący z maksymalnie dwoma budynkami gospodarczymi na jednej działce, w tym garaże,

b) dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych oraz jako wolnostojące maksymalnie do dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,

c) nakaz realizacji zabudowy w formie tradycyjnych budynków regionu kaszubskiego charakteryzujących się:

- zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta,

- z zastosowaniem elementów rozczłonkowujących bryły w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni;

8) kształt dachu:

a) dwu spadowy, symetryczny,

b) nakaz stosowania połaci z kątem nachylenia od 40° do 45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie dla przybudówek oraz budynków gospodarczych i garaży;

9) inne:

a) kalenice dachów i elewacje frontowe budynków mieszkalnych równolegle do linii zabudowy jak na rysunku planu, dla działek budowlanych, na których ustalono więcej niż jedną linię zabudowy – równolegle do linii zabudowy najbliższej frontu działki,

b) zakaz stosowania dachów przyczółkowych,

c) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,

d) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni i brązów,

e) dopuszcza się realizacji elewacji z zastosowaniem maksymalnie trzech rodzajów oraz trzech kolorów materiałów wykończeniowych,

f) nakaz stosowania jako dominujących materiałów na elewacjach w kolorach jasnych odcieniach żółci, czerwieni i brązów oraz bieli,

g) nakaz stosowania dominujących materiałów na elewacjach w odcieniach jednego koloru w ramach jednego kwartału zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy jak na rysunku planu,

h) nakaz stosowania drewna na elewacjach,

i) nakaz stosowania stolarki okiennej w jednolitym kolorze w ramach działki budowlanej objętej inwestycją w odcieniach bieli, zieleni lub niebieskiego lub drewna naturalnie występujących na terenie gminy drzew,

j) drogi wewnętrzne należy projektować i realizować:

- z uwzględnieniem potrzeb realizacji elementów infrastruktury technicznej,

- o minimalnej szerokości 6 m,

- z zakończeniem odcinków nieprzelotowych zawrotkami o minimalnych wymiarach 10 na 10 m;

k) maksymalny poziom posadowienia parteru 0,6 m.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie gospodarce nieruchomościami** : zgodnie z ust. 6 pkt 9.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :

1) dostępność drogowa:

a) od ulicy Rolniczej, poza granicami planu,

b) od ulicy Polnych Kwiatów oraz ulica Sasankowa 009-KDW,

c) od ulicy Sasankowej 009-KDW,

d) od drogi 010-KDD;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 i ust. 17;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) część terenu, jak na rysunku planu, zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu, w obszarze ochrony ekspozycji - nakaz stosowania tradycyjnych elementów architektury regionalnej oraz tradycyjnych elementów zagospodarowania:

- stosowanie zadaszonych ganków i przybudówek,,
- konstrukcji drewnianych: zrębowej, sumikowo-łątkowej, mieszanej (zrębowo-sumikowo-łątkową) lub szkieletowej z wypełnieniem,
- kamienia jako elementów narożników podwalin lub na całości ścian fundamentowych,
- podcieni,
- drewnianych elementów konstrukcji uwidocznionych na elewacji zabudowy,
- odeskowania górnych części ścian szczytowych,
- wyraźnego zbliżenia okien do węgła (ściany szczytowej i wzdłużnej) jako doświetlenia głównej izby czyli pokoju dziennego w budynkach mieszkalnych,
- przed ogródków okolonych płotem drewnianym,
- zadaszeń lub pergoli nad furkami w ogrodzeniach frontów działek,

b) część terenu jak na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej – zagospodarowanie zgodnie z ust. 7, 8 i 11 oraz 10 pkt 1 i przepisami odrębnymi,

c) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8 i przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11,

b) w granicach korytarza ekspozycji zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: na terenie zlokalizowane są elementy systemu melioracyjnego w historycznej lokalizacji jak na rysunku planu:

a) nakaz zachowania ich lokalizacji i utrzymywania drożności systemu,

b) należy zapewnić przynajmniej po północnej stronie pas minimum 3 m od krawędzi skarp wolny od elementów małej architektury oraz nasadzeń drzew i krzewów jako pas techniczny na cele utrzymania drożności systemu.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) zieleń towarzysząca urządzeniom melioracyjnym wskazanym na rysunku planu do zachowania i pielęgnacji z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. b;

3) zakaz makroniwelacji;

4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

nie dotyczy.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** :

nie dotyczy.

15. **Stawka procentowa** :

30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : zgodnie z zasadami o których mowa w ust. 6, 7, 8 i 11

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;

2) zaleca się gromadzenia wód opadowych do celów gospodarczych;

3) zaleca się stosowanie połaci dachów z kątem prostym w szczycie zabudowy;

4) obszar występowania czynnych niezinwentaryzowanych sieci drenarskich.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002 – MN**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu:** 002

2. **Powierzchnia terenu:** 2,63 ha**.**

3. **Przeznaczenie terenu:** MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. **Funkcje wyłączone** :

1) domy w zabudowie szeregowej,

2) budynki zamieszkania zbiorowego,

3) garaże dla samochodów ciężarowych, autobusów i pojazdów inżynieryjnych,

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** :

1) zgodnie z § 4 ust. 7,

2) istniejące podziały geodezyjne wykazane na rysunku planu.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej na zabudowie mieszkaniowej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej (nie budynków) oraz urządzeń, w tym montowanych na budynkach 18 m, mierzona od naturalnej najniższej warstwicy terenu w rzucie obiektu;

5) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m^2 na budynkach w których jest prowadzona działalność, o której informują oraz ogrodzeniach działek w obrębie której jest prowadzona działalność, której dotyczą;

6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykatów betonowych

7) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony terenów dróg 1,3 m;

8) część terenu w korytarzu ekspozycji na wieżę (zlokalizowanej poza granicami planu) jak na rysunku planu, na całym obszarze korytarza:

   a) zakaz zabudowy,

   b) zakaz nasadzeń krzewów i drzew,

   c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń przesłaniających ekspozycję wieży.

9) nowe wydzielenia działek geodezyjnych:

   a) minimalna wielkość działki 1000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu działki 15 m,

   c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do osi drogi 009-KDW – 90° z tolerancją 10°,

   d) pkt 9 lit. a do c nie dotyczy istniejących podziałów wykazanych na rysunku planu, oraz zastrzeżenia, o którym mowa w § 4 ust.1.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy:

   a) obowiązujące w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami jak na rysunku planu,

   b) obowiązujące w odległości 6 m od granicy działek dróg wewnętrznych, jak na rysunku planu,

   c) maksymalnie nieprzekraczalne w odległości 6 m od granicy działek dróg wewnętrznych, jak na rysunku planu;

   d) maksymalnie nieprzekraczalne na granicy korytarza ekspozycji, o którym mowa w ust. 6 pkt 8, jak na rysunku planu,

   e) maksymalnie nieprzekraczalne w odległości minimum 3 m od krawędzi skarp elementów systemu melioracyjnego, o których mowa w ust. 10 pkt 3, jak na rysunku planu,

   f) teren bezpośrednio sąsiaduje z terenem leśnym 006-ZL – linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: nie ustala się,

   b) maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją 60 %;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją,

   a) minimalna: 0,

   b) maksymalna: 0,3;

5) wysokość zabudowy,

   a) minimalna: nie ustala się,

   b) maksymalna – 74,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6;

6) inne gabaryty obiektów: maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

a) dla zabudowy mieszkaniowej 9,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży pokrytych dachami płaskimi 3,5 m,

c) dla budynków gospodarczych i garaży pokrytych dachami stromymi 6 m,

7) formy zabudowy:

a) maksymalnie jeden budynek mieszkalny wolnostojący z maksymalnie dwoma budynkami gospodarczymi na jednej działce, w tym garaże,

b) dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych oraz jako wolnostojące maksymalnie do dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,

c) nakaz realizacji zabudowy w formie tradycyjnych budynków regionu kaszubskiego charakteryzujących się:

- zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta,

- z zastosowaniem elementów rozczłonkowujących bryły w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni;

8) kształt dachu:

a) dwu spadowy, symetryczny,

b) nakaz stosowania połaci z kątem nachylenia od 40° do 45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie dla przybudówek oraz budynków gospodarczych i garaży;

9) inne:

a) kalenice dachów i elewacje frontowe budynków mieszkalnych równolegle do linii zabudowy jak na rysunku planu, dla działek budowlanych na których ustalono więcej niż jedną linię zabudowy – równolegle do linii zabudowy najbliższej frontu działki,

b) zakaz stosowania dachów przyczółkowych,

c) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,

d) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni i brązów,

e) dopuszcza się realizacji elewacji z zastosowaniem maksymalnie trzech rodzajów oraz trzech kolorów materiałów wykończeniowych,

f) nakaz stosowania jako dominujących materiałów na elewacjach w kolorach jasnych odcieniach żółci, czerwieni i brązów oraz bieli,

g) nakaz stosowania dominujących materiałów na elewacjach w odcieniach jednego koloru w ramach jednego kwartału zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy jak na rysunku planu,

h) nakaz stosowania drewna na elewacjach,

i) nakaz stosowania stolarki okiennej w jednolitym kolorze w ramach działki budowlanej objętej inwestycją w odcieniach bieli, zieleni lub niebieskiego lub drewna naturalnie występujących na terenie gminy drzew lub drewna naturalnie występujących na terenie gminy drzew,

j) drogi wewnętrzne należy projektować i realizować:

- z uwzględnieniem potrzeb realizacji elementów infrastruktury technicznej,

- o minimalnej szerokości 6 m,

- z zakończeniem odcinków nieprzelotowych zawrotkami o minimalnych wymiarach 10 na 10 m;

k) maksymalny poziom posadowienia parteru 0,6 m.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie gospodarce nieruchomościami** : zgodnie z ust. 6 pkt 9.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :

1) dostępność drogowa: od ulicy Polnych Kwiatów oraz ulica Sasankowa 009-KDW,

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 i ust. 17;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) część terenu, jak na rysunku planu, zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu, w obszarze ochrony ekspozycji - nakaz stosowania tradycyjnych elementów architektury regionalnej oraz tradycyjnych elementów zagospodarowania:

- stosowanie zadaszonych ganków i przybudówek,,

- konstrukcji drewnianych: zrębowej, sumikowo-łątkowej, mieszanej (zrębowo-sumikowo-łątkową) lub szkieletowej z wypełnieniem,

- kamienia jako elementów narożników podwalin lub na całości ścian fundamentowych,

- podcieni,

- drewnianych elementów konstrukcji uwidocznionych na elewacji zabudowy,

- odeskowania górnych części ścian szczytowych,

- wyraźnego zbliżenia okien do węgła (ściany szczytowej i wzdłużnej) jako doświetlenia głównej izby czyli pokoju dziennego w budynkach mieszkalnych,

- przed ogródków okolonych płotem drewnianym,

- zadaszeń lub pergoli nad furkami w ogrodzeniach frontów działek,

b) część terenu jak na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej – zagospodarowanie zgodnie z ust. 7, 8 i 11 oraz 10 pkt 1 i przepisami odrębnymi,

c) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8 i przepisami odrębnymi;

d) część terenu jak na rysunku planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie z wpisanym do rejestru zabytków zespołem folwarczno-parkowym - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11,

b) w granicach korytarza ekspozycji zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: na terenie zlokalizowane są elementy systemu melioracyjnego w historycznej lokalizacji jak na rysunku planu:

a) nakaz zachowania ich lokalizacji i utrzymywania drożności systemu,

b) należy zapewnić po południowej stronie pas minimum 3 m od krawędzi skarp wolny od elementów małej architektury oraz nasadzeń drzew i krzewów jako pas techniczny na cele utrzymania drożności systemu.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) zieleń towarzysząca urządzeniom melioracyjnym wskazanym na rysunku planu do zachowania i pielęgnacji z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. b;

3) zakaz makroniwelacji;

4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

nie dotyczy.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** :

nie dotyczy.

15. **Stawka procentowa** :

30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : zgodnie z zasadami o których mowa w ust. 6, 7, 8 i 11

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;

2) zaleca się gromadzenia wód opadowych do celów gospodarczych;

3) zaleca się stosowanie połaci dachów z kątem prostym w szczycie zabudowy;

4) obszar występowania czynnych niezinwentaryzowanych sieci drenarskich.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003 – U**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu:** 003

2. **Powierzchnia terenu:** 0,75 ha**.**

3. **Przeznaczenie terenu:** U zabudowa usługowa.

4. **Funkcje wyłączone** :

1) parkingi i garaże dla samochodów ciężarowych, autobusów i pojazdów inżynieryjnych większe niż 2 miejsca postojowe,

2) garaże dla samochodów osobowych większe niż 10 miejsc postojowych,

3) parkingi dla samochodów osobowych większe niż 20 miejsc postojowych,

4) salony samochodowe,

5) hurtownie,

6) obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2,

7) inne niespełniające wymogu o którym mowa w ust. 11 pkt 4.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** :

istniejące podziały geodezyjne wykazane na rysunku planu.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej na zabudowie zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej (nie budynków) oraz urządzeń, w tym montowanych na budynkach 18 m, mierzona od naturalnej najniższej warstwicy terenu w rzucie obiektu;

5) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m^2 na budynkach w których jest prowadzona działalność, o której informują oraz ogrodzeniach działek w obrębie której jest prowadzona działalność, której dotyczą;

6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykatów betonowych

7) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony terenów dróg 1,3 m;

8) część terenu w korytarzu ekspozycji na wieżę (zlokalizowanej poza granicami planu) jak na rysunku planu, na całym obszarze korytarza:

   a) zakaz zabudowy,

   b) zakaz nasadzeń krzewów i drzew,

   c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń przesłaniających ekspozycję wieży;

9) minimalna wielkość działki 1000 m^2, nie dotyczy istniejących podziałów wykazanych na rysunku planu.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy:

   a) maksymalnie nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą przy wschodniej granicy terenu, poza granicami planu, jak na rysunku planu;

   b) maksymalnie nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 010-KDD, jak na rysunku planu;

   c) maksymalnie nieprzekraczalne na granicy korytarza ekspozycji, o którym mowa w ust. 6 pkt 8, jak na rysunku planu,

   d) teren bezpośrednio sąsiaduje z terenem leśnym 006-ZL – linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: nie ustala się,

   b) maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją 60%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją,

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,3;

5) wysokość zabudowy,

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna – 76,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6;

6) inne gabaryty obiektów: maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

a) dla zabudowy usługowej 9,5 m,

b) dla budynków gospodarczych, magazynów i garaży pokrytych dachami płaskimi 3,5 m,

c) dla budynków gospodarczych, magazynów i garaży pokrytych dachami stromymi 6 m,

7) formy zabudowy:

a) nakaz realizacji zabudowy w formie tradycyjnych budynków regionu kaszubskiego charakteryzujących się:

- zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta,

- z zastosowaniem elementów rozczłonkowujących bryły w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni;

b) wszelką zabudowę należy lokalizować z głównymi kalenicami i ścianami frontowymi prostopadle lub równolegle względem pozostałej zabudowy zlokalizowanej na terenie;

8) kształt dachu:

a) dwu spadowy, symetryczny,

b) nakaz stosowania połaci z kątem nachylenia od 40° do 45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie dla przybudówek oraz budynków gospodarczych i garaży;

9) inne:

a) kalenice dachów budynków prostopadłe lub równolegle do obowiązującej linii zabudowy jak na rysunku planu,

b) zakaz stosowania dachów przyczółkowych,

c) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,

d) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni i brązów,

e) dopuszcza się realizacji elewacji z zastosowaniem maksymalnie trzech rodzajów oraz trzech kolorów materiałów wykończeniowych,

f) nakaz stosowania jako dominujących materiałów na elewacjach w kolorach jasnych odcieniach żółci, czerwieni i brązów oraz bieli,

g) nakaz stosowania dominujących materiałów na elewacjach w odcieniach jednego koloru w ramach terenu,

h) nakaz stosowania drewna na elewacjach,

i) nakaz stosowania stolarki okiennej w jednolitym kolorze w ramach działki budowlanej objętej inwestycją w odcieniach bieli, zieleni lub niebieskiego lub drewna naturalnie występujących na terenie gminy drzew lub drewna naturalnie występujących na terenie gminy drzew,

j) drogi wewnętrzne należy projektować i realizować:

- z uwzględnieniem potrzeb realizacji elementów infrastruktury technicznej,

- o minimalnej szerokości 6 m,

- z zakończeniem odcinków nieprzelotowych zawrotkami o minimalnych wymiarach 10 na 10 m.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie gospodarce nieruchomościami** : zgodnie z ust. 6 pkt 9.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :

1) dostępność drogowa:

a) od drogi wzdłuż wschodniej granicy terenu, poza granicami planu,

d) od drogi 010-KDD;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) część terenu, jak na rysunku planu, zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu, w obszarze ochrony ekspozycji - nakaz stosowania tradycyjnych elementów architektury regionalnej oraz tradycyjnych elementów zagospodarowania:

- stosowanie zadaszonych ganków i przybudówek,,

- konstrukcji drewnianych: zrębowej, sumikowo-łątkowej, mieszanej (zrębowo-sumikowo-łątkową) lub szkieletowej z wypełnieniem,

- kamienia jako elementów narożników podwalin lub na całości ścian fundamentowych,

- podcieni,

- drewnianych elementów konstrukcji uwidocznionych na elewacji zabudowy,

- odeskowania górnych części ścian szczytowych,

- przed ogródków okolonych płotem drewnianym,

- zadaszeń lub pergoli nad furkami w ogrodzeniach frontów działek,

b) część terenu jak na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej – zagospodarowanie zgodnie z ust. 7, 8 i 11 oraz 10 pkt 1 i przepisami odrębnymi,

c) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8 i przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11,

b) w granicach korytarza ekspozycji zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) zakaz makroniwelacji;

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenu mieszkaniowego określonego w przepisach odrębnych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

nie dotyczy.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** :

nie dotyczy.

15. **Stawka procentowa** :

30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : zgodnie z zasadami o których mowa w ust. 6, 7, 8 i 11

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;

2) zaleca się gromadzenia wód opadowych do celów gospodarczych;

3) zaleca się stosowanie połaci dachów z kątem prostym w szczycie zabudowy;

4) obszar występowania czynnych niezinwentaryzowanych sieci drenarskich.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004 – MN/U/Z**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu:** 004

2. **Powierzchnia terenu:** 4,60 ha**.**

3. **Przeznaczenie terenu:** MN/U/Z zabudowa mieszkaniowa ekstensywna z usługami.

4. **Funkcje wyłączone** :

garaże dla samochodów ciężarowych, autobusów i pojazdów inżynieryjnych,

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** :

istniejące podziały geodezyjne wykazane na rysunku planu.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej na zabudowie mieszkaniowej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej (nie budynków) oraz urządzeń, w tym montowanych na budynkach 18 m, mierzona od naturalnej najniższej warstwicy terenu w rzucie obiektu;

5) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m^2 na budynkach w których jest prowadzona działalność, o której informują oraz ogrodzeniach działek w obrębie której jest prowadzona działalność, której dotyczą;

6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykatów betonowych

7) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony terenów dróg 1,3 m;

8) część terenu w korytarzu ekspozycji na wieżę (zlokalizowanej poza granicami planu) jak na rysunku planu, na całym obszarze korytarza:

   a) zakaz zabudowy,

   b) zakaz nasadzeń krzewów i drzew,

   c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń przesłaniających ekspozycję wieży.

9) nowe wydzielenia działek geodezyjnych:

   a) minimalna wielkość działki 1000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu działki 15 m,

   c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do osi drogi 009-KDW – 90° z tolerancją 10°,

   d) pkt 9 lit. a do c nie dotyczy istniejących podziałów wykazanych na rysunku planu, oraz zastrzeżenia, o którym mowa w § 4 ust.1.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy:

   a) obowiązujące w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami jak na rysunku planu,

   b) obowiązujące w formie korytarzy o minimalnej szerokości 17 m, jak na rysunku planu,

   c) obowiązujące na granicy korytarza ekspozycji, o którym mowa w ust. 6 pkt 8, jak na rysunku planu,

   d) maksymalnie nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami jak na rysunku planu,

   e) maksymalnie nieprzekraczalne na granicy korytarza ekspozycji, o którym mowa w ust. 6 pkt 8, jak na rysunku planu,

   f) teren bezpośrednio sąsiaduje z terenem leśnym 006-ZL – linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: nie ustala się,

   b) maksymalna: 20%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją 70 %;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją,

   a) minimalna: 0,

   b) maksymalna: 0,3;

5) wysokość zabudowy,

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna – 84,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6;

6) inne gabaryty obiektów: maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

a) dla zabudowy mieszkaniowej 9,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży pokrytych dachami płaskimi 3,5 m,

c) dla budynków gospodarczych i garaży pokrytych dachami stromymi 6 m,

d) dla pozostałej zabudowy 9,5 m,

7) formy zabudowy:

a) wszelką zabudowę należy realizować w układzie prostopadłym lub równoległym do obowiązujących linii zabudowy jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych oraz jako wolnostojące maksymalnie do dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,

c) dopuszcza się maksymalnie 2 budynki wolnostojące gospodarcze w tym garaże na każdy jeden budynek mieszkalny w ramach działki budowlanej,

d) nakaz realizacji zabudowy w formie tradycyjnych budynków regionu kaszubskiego charakteryzujących się:

- zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta,

- z zastosowaniem elementów rozczłonkowujących bryły w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni;

8) kształt dachu:

a) dwu spadowy, symetryczny,

b) nakaz stosowania połaci z kątem nachylenia od 40° do 45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie dla przybudówek oraz budynków gospodarczych i garaży;

9) inne:

a) kalenice dachów i elewacje frontowe budynków mieszkalnych równolegle do linii zabudowy jak na rysunku planu, dla działek budowlanych na których ustalono więcej niż jedną linię zabudowy – równolegle do linii zabudowy najbliższej frontu działki,

b) zakaz stosowania dachów przyczółkowych,

c) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,

d) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni i brązów,

e) dopuszcza się realizacji elewacji z zastosowaniem maksymalnie trzech rodzajów oraz trzech kolorów materiałów wykończeniowych,

f) nakaz stosowania jako dominujących materiałów na elewacjach w kolorach jasnych odcieniach żółci, czerwieni i brązów oraz bieli,

g) nakaz stosowania dominujących materiałów na elewacjach w odcieniach jednego koloru w ramach jednego kwartału zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy jak na rysunku planu,

h) nakaz stosowania drewna na elewacjach,

i) nakaz stosowania stolarki okiennej w jednolitym kolorze w ramach działki budowlanej objętej inwestycją w odcieniach bieli, zieleni lub niebieskiego lub drewna naturalnie występujących na terenie gminy drzew,

j) drogi wewnętrzne należy projektować i realizować:

- z uwzględnieniem potrzeb realizacji elementów infrastruktury technicznej,

- o minimalnej szerokości 6 m,

- z zakończeniem odcinków nieprzelotowych zawrotkami o minimalnych wymiarach 10 na 10 m,

k) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicach działek.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie gospodarce nieruchomościami** : zgodnie z ust. 6 pkt 9.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :

1) dostępność drogowa:

a) od ulicy Polnych Kwiatów oraz ulica Sasankowa 009-KDW,

b) z drogi 010-KDD;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) część terenu, jak na rysunku planu, zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu, w obszarze ochrony ekspozycji - nakaz stosowania tradycyjnych elementów architektury regionalnej oraz tradycyjnych elementów zagospodarowania:

- stosowanie zadaszonych ganków i przybudówek,,

- konstrukcji drewnianych: zrębowej, sumikowo-łątkowej, mieszanej (zrębowo-sumikowo-łątkową) lub szkieletowej z wypełnieniem,

- kamienia jako elementów narożników podwalin lub na całości ścian fundamentowych,

- podcieni,

- drewnianych elementów konstrukcji uwidocznionych na elewacji zabudowy,

- odeskowania górnych części ścian szczytowych,

- wyraźnego zbliżenia okien do węgła (ściany szczytowej i wzdłużnej) jako doświetlenia głównej izby czyli pokoju dziennego w budynkach mieszkalnych,

- przed ogródków okolonych płotem drewnianym,

- zadaszeń lub pergoli nad furkami w ogrodzeniach frontów działek,

b) część terenu jak na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej – zagospodarowanie zgodnie z ust. 7, 8 i 11 oraz 10 pkt 1 i przepisami odrębnymi,

c) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8 i przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11,

b) w granicach korytarza ekspozycji zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) zieleń towarzysząca urządzeniom melioracyjnym wskazanym na rysunku planu do zachowania i pielęgnacji z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. b;

3) zakaz makroniwelacji;

4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

nie dotyczy.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** :

nie dotyczy.

15. **Stawka procentowa** :

30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : zgodnie z zasadami o których mowa w ust. 6, 7, 8 i 11

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;

2) zaleca się gromadzenia wód opadowych do celów gospodarczych;

3) zaleca się stosowanie połaci dachów z kątem prostym w szczycie zabudowy;

4) obszar występowania czynnych niezinwentaryzowanych sieci drenarskich.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005 – MN/U/Z**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu:** 005

2. **Powierzchnia terenu:** 2,14 ha**.**

3. **Przeznaczenie terenu:** MN/U/Z zabudowa mieszkaniowa ekstensywna z usługami.

4. **Funkcje wyłączone** :

garaże dla samochodów ciężarowych, autobusów i pojazdów inżynieryjnych,

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** :

istniejące podziały geodezyjne wykazane na rysunku planu.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej na zabudowie mieszkaniowej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej (nie budynków) oraz urządzeń, w tym montowanych na budynkach 18 m, mierzona od naturalnej najniższej warstwicy terenu w rzucie obiektu;

5) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m^2 na budynkach w których jest prowadzona działalność, o której informują oraz ogrodzeniach działek w obrębie której jest prowadzona działalność, której dotyczą;

6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykatów betonowych

7) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony terenów dróg 1,3 m;

8) część terenu w korytarzu ekspozycji na wieżę (zlokalizowanej poza granicami planu) jak na rysunku planu, na całym obszarze korytarza:

   a) zakaz zabudowy,

   b) zakaz nasadzeń krzewów i drzew,

   c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń przesłaniających ekspozycję wieży.

9) nowe wydzielenia działek geodezyjnych:

   a) minimalna wielkość działki 1000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu działki 15 m,

   c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do osi drogi 009-KDW – 90° z tolerancją 10°,

   d) pkt 9 lit. a do c nie dotyczy istniejących podziałów wykazanych na rysunku planu, oraz zastrzeżenia, o którym mowa w § 4 ust.1.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy:

   a) obowiązujące w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami jak na rysunku planu,

   b) obowiązujące i maksymalnie nieprzekraczalne w formie korytarzy o minimalnej szerokości 17 m, jak na rysunku planu,

   c) maksymalnie nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami jak na rysunku planu,

   d) maksymalnie nieprzekraczalne na granicy korytarza ekspozycji, o którym mowa w ust. 6 pkt 8, jak na rysunku planu,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: nie ustala się,

   b) maksymalna: 20%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją 70 %;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją,

   a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,3;

5) wysokość zabudowy,

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna – 84,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6;

6) inne gabaryty obiektów: maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

a) dla zabudowy mieszkaniowej 9,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży pokrytych dachami płaskimi 3,5 m,

c) dla budynków gospodarczych i garaży pokrytych dachami stromymi 6 m,

d) dla pozostałej zabudowy 9,5 m,

7) formy zabudowy:

a) wszelką zabudowę należy realizować w układzie prostopadłym lub równoległym do obowiązujących linii zabudowy jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych oraz jako wolnostojące maksymalnie do dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,

c) dopuszcza się maksymalnie 2 budynki wolnostojące gospodarcze w tym garaże na każdy jeden budynek mieszkalny w ramach działki budowlanej,

d) nakaz realizacji zabudowy w formie tradycyjnych budynków regionu kaszubskiego charakteryzujących się:

- zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta,

- z zastosowaniem elementów rozczłonkowujących bryły w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni;

e) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową o maksymalnej ilości 6 budynków w jednym ciągu zabudowy;

8) kształt dachu:

a) dwu spadowy, symetryczny,

b) nakaz stosowania połaci z kątem nachylenia od 40° do 45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie dla przybudówek oraz budynków gospodarczych i garaży;

9) inne:

a) kalenice dachów i elewacje frontowe budynków mieszkalnych równolegle do linii zabudowy jak na rysunku planu, dla działek budowlanych na których ustalono więcej niż jedną linię zabudowy – równolegle do linii zabudowy najbliższej frontu działki,

b) zakaz stosowania dachów przyczółkowych,

c) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,

d) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni i brązów,

e) dopuszcza się realizacji elewacji z zastosowaniem maksymalnie trzech rodzajów oraz trzech kolorów materiałów wykończeniowych,

f) nakaz stosowania jako dominujących materiałów na elewacjach w kolorach jasnych odcieniach żółci, czerwieni i brązów oraz bieli,

g) nakaz stosowania dominujących materiałów na elewacjach w odcieniach jednego koloru w ramach jednego kwartału zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy jak na rysunku planu,

h) nakaz stosowania drewna na elewacjach,

i) nakaz stosowania stolarki okiennej w jednolitym kolorze w ramach działki budowlanej objętej inwestycją w odcieniach bieli, zieleni lub niebieskiego lub drewna naturalnie występujących na terenie gminy drzew,

j) drogi wewnętrzne należy projektować i realizować:

- z uwzględnieniem potrzeb realizacji elementów infrastruktury technicznej,
- o minimalnej szerokości 6 m,
- z zakończeniem odcinków nieprzelotowych zawrotkami o minimalnych wymiarach 10 na 10 m,

k) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicach działek.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie gospodarce nieruchomościami** : zgodnie z ust. 6 pkt 9.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :

1) dostępność drogowa:

z drogi 010-KDD;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) całość terenu zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu, w obszarze ochrony ekspozycji - nakaz stosowania tradycyjnych elementów architektury regionalnej oraz tradycyjnych elementów zagospodarowania:

- stosowanie zadaszonych ganków i przybudówek,,
- konstrukcji drewnianych: zrębowej, sumikowo-łątkowej, mieszanej (zrębowo-sumikowo-łątkową) lub szkieletowej z wypełnieniem,
- kamienia jako elementów narożników podwalin lub na całości ścian fundamentowych,
- podcieni,
- drewnianych elementów konstrukcji uwidocznionych na elewacji zabudowy,
- odeskowania górnych części ścian szczytowych,
- wyraźnego zbliżenia okien do węgła (ściany szczytowej i wzdłużnej) jako doświetlenia głównej izby czyli pokoju dziennego w budynkach mieszkalnych,
- przed ogródków okolonych płotem drewnianym,
- zadaszeń lub pergoli nad furkami w ogrodzeniach frontów działek,

b) część terenu jak na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej,

c) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8 i przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11,

b) w granicach korytarza ekspozycji zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

5) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

6) zieleń towarzysząca urządzeniom melioracyjnym wskazanym na rysunku planu do zachowania i pielęgnacji z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. b;

7) zakaz makroniwelacji;

8) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

nie dotyczy.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** :

nie dotyczy.

15. **Stawka procentowa** :

30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : zgodnie z zasadami o których mowa w ust. 6, 7, 8 i 11

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;

2) zaleca się gromadzenia wód opadowych do celów gospodarczych;

3) zaleca się stosowanie połaci dachów z kątem prostym w szczycie zabudowy;

4) obszar występowania czynnych niezinwentaryzowanych sieci drenarskich.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **006– ZL**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu:** 006

2. **Powierzchnia terenu:** 0,40 ha**.**

3. **Przeznaczenie terenu:** ZL lasy.

4. **Funkcje wyłączone** :

wszelka zabudowa i obiekty wymagające pozwolenia na budowę nie wykazane w planie urządzenia lasu.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** :

1) istniejąca infrastruktura techniczna,

2) istniejące podziały geodezyjne wykazane na rysunku planu.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

3) zakaz lokalizacji reklam;

4) zakaz stosowania ogrodzeń

5) nowe wydzielenia działek geodezyjnych: zakaz nowych podziałów, nie dotyczy istniejących podziałów wykazanych na rysunku planu, oraz zastrzeżenia, o którym mowa w § 4 ust.1.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy: nie dotyczy,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 90 %;

4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;

6) inne gabaryty obiektów: nie dotyczy;

7) formy zabudowy: nie dotyczy;

8) kształt dachu: nie dotyczy;

9) inne: nie ustala się.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie gospodarce nieruchomościami** : zgodnie z ust. 6 pkt 5.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :

1) dostępność drogowa:

z drogi przebiegającej przy wschodniej granicy planu poza granicami planu;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: nie dotyczy;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do systemu odprowadzenia wód deszczowych do istniejącego układu melioracyjnego poza terenem;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: nie dotyczy;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) strefy ochrony dóbr kultury:

całość terenu znajduje się w granicach obszaru ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej – zagospodarowanie zgodnie z ust. 7, 11 oraz przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

las w istniejącej historycznej lokalizacji do zachowania i pielęgnacji zgodnie z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) zakaz makroniwelacji;

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

nie dotyczy.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** :

nie dotyczy.

15. **Stawka procentowa** :

nie dotyczy.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : zgodnie z zasadami o których mowa w ust. 10 i 11

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

obszar występowania czynnych niezinwentaryzowanych sieci drenarskich.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **007 – U/Z**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu:** 007

2. **Powierzchnia terenu:** 0,67 ha**.**

3. **Przeznaczenie terenu:** U/Z zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą.

4. **Funkcje wyłączone** :

1) parkingi i garaże dla samochodów ciężarowych, autobusów i pojazdów inżynieryjnych większe niż 2 miejsca postojowe,

2) garaże dla samochodów osobowych większe niż 10 miejsc postojowych,

3) parkingi dla samochodów osobowych większe niż 20 miejsc postojowych,

4) salony samochodowe,

5) hurtownie,

6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m2,

7) inne niespełniające wymogu o którym mowa w ust. 11 pkt 4.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** :

istniejące podziały geodezyjne wykazane na rysunku planu.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej na zabudowie zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej (nie budynków) oraz urządzeń, w tym montowanych na budynkach 18 m, mierzona od naturalnej najniższej warstwicy terenu w rzucie obiektu;

5) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem:

a) szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m^2 na budynkach w których jest prowadzona działalność, o której informują oraz ogrodzeniach działek w obrębie której jest prowadzona działalność, której dotyczą;

b) maksymalnie dwóch na każdym budynku w którym zorganizowano funkcje handlową zaprojektowanych w projekcie budowlanym i nie wystających ponad płać dachu,

6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykatów betonowych

7) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony terenów dróg 1,3 m;

8) część terenu w korytarzu ekspozycji na wieżę (zlokalizowanej poza granicami planu) jak na rysunku planu, na całym obszarze korytarza:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz nasadzeń krzewów i drzew,

c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń przesłaniających ekspozycję wieży;

9) minimalna wielkość działki 1000 m2, nie dotyczy istniejących podziałów wykazanych na rysunku planu.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy:

a) maksymalnie nieprzekraczalna w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg, jak na rysunku planu,

b) maksymalnie nieprzekraczalna w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej 011-KDZ ulica Szkolna, jak na rysunku planu,

c) maksymalnie nieprzekraczalne na granicy korytarza ekspozycji, o którym mowa w ust. 6 pkt 8, jak na rysunku planu,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna: 20%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją 70 %;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją,

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,3;

5) wysokość zabudowy,

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna – 81,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6;

6) inne gabaryty obiektów: maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

a) dla zabudowy usługowej 9,5 m,

b) dla budynków gospodarczych, magazynów i garaży pokrytych dachami płaskimi 3,5 m,

c) dla budynków gospodarczych, magazynów i garaży pokrytych dachami stromymi 6 m,

7) formy zabudowy:

a) nakaz realizacji zabudowy w formie tradycyjnych budynków regionu kaszubskiego charakteryzujących się:

- zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta,

- z zastosowaniem elementów rozczłonkowujących bryły w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni;

b) wszelką zabudowę należy lokalizować z głównymi kalenicami i ścianami frontowymi prostopadle lub równolegle względem pozostałej zabudowy zlokalizowanej na terenie;

8) kształt dachu:

a) dwu spadowy, symetryczny,

b) nakaz stosowania połaci z kątem nachylenia od 40° do 45°,

c) dopuszcza się dachy płaskie dla: budynków usługowych o wysokości do 6 m, przybudówek oraz budynków gospodarczych, magazynów i garaży;

9) inne:

a) kalenice dachów budynków prostopadłe lub równolegle do obowiązującej linii zabudowy jak na rysunku planu,

b) zakaz stosowania dachów przyczółkowych,

c) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,

d) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni i brązów,

e) dopuszcza się realizacji elewacji z zastosowaniem maksymalnie trzech rodzajów oraz trzech kolorów materiałów wykończeniowych,

f) nakaz stosowania jako dominujących materiałów na elewacjach w kolorach jasnych odcieniach żółci, czerwieni i brązów oraz bieli,

g) nakaz stosowania dominujących materiałów na elewacjach w odcieniach jednego koloru w ramach terenu,

h) nakaz stosowania drewna na elewacjach,

i) nakaz stosowania stolarki okiennej w jednolitym kolorze w ramach działki budowlanej objętej inwestycją w odcieniach bieli, zieleni lub niebieskiego lub drewna naturalnie występujących na terenie gminy drzew,

j) drogi wewnętrzne należy projektować i realizować:

- z uwzględnieniem potrzeb realizacji elementów infrastruktury technicznej,

- o minimalnej szerokości 6 m,

- z zakończeniem odcinków nieprzelotowych zawrotkami o minimalnych wymiarach 10 na 10 m;

k) maksymalny poziom posadowienia parteru 0,6 m.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie gospodarce nieruchomościami** : zgodnie z ust. 6 pkt 9.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :

1) dostępność drogowa:

od drogi 010-KDD;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) całość terenu zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu, w obszarze ochrony ekspozycji - nakaz stosowania tradycyjnych elementów architektury regionalnej oraz tradycyjnych elementów zagospodarowania:

- stosowanie zadaszonych ganków i przybudówek,,
- konstrukcji drewnianych: zrębowej, sumikowo-łątkowej, mieszanej (zrębowo-sumikowo-łątkową) lub szkieletowej z wypełnieniem,
- kamienia jako elementów narożników podwalin lub na całości ścian fundamentowych,
- podcieni,
- drewnianych elementów konstrukcji uwidocznionych na elewacji zabudowy,
- odeskowania górnych części ścian szczytowych,
- wyraźnego zbliżenia okien do węgła (ściany szczytowej i wzdłużnej) jako doświetlenia głównej izby czyli pokoju dziennego w budynkach mieszkalnych,
- przed ogródków okolonych płotem drewnianym,
- zadaszeń lub pergoli nad furkami w ogrodzeniach frontów działek,

b) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8 i przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11,

b) w granicach korytarza ekspozycji zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 8

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) zakaz makroniwelacji;

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenu mieszkaniowego określonego w przepisach odrębnych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

nie dotyczy.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** :

nie dotyczy.

15. **Stawka procentowa** :

30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : zgodnie z zasadami o których mowa w ust. 6, 7, 8 i 11

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;

2) zaleca się gromadzenia wód opadowych do celów gospodarczych;

3) zaleca się stosowanie połaci dachów z kątem prostym w szczycie zabudowy;

4) obszar występowania czynnych niezinwentaryzowanych sieci drenarskich.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **008– ZP**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu:** 006

2. **Powierzchnia terenu:** 0,3 ha**.**

3. **Przeznaczenie terenu:** ZP zieleń krajobrazowa lub urządzona.

4. **Funkcje wyłączone** :

wszelka zabudowa i obiekty wymagające pozwolenia na budowę z wykluczeniem elementów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** :

3) istniejąca infrastruktura techniczna,

4) istniejące podziały geodezyjne wykazane na rysunku planu.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8 i 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

3) zakaz lokalizacji reklam;

4) zakaz stosowania ogrodzeń

5) część terenu w korytarzu ekspozycji na wieżę (zlokalizowanej poza granicami planu) jak na rysunku planu, na całym obszarze korytarza:

a) zakaz nasadzeń krzewów i drzew,

b) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń przesłaniających ekspozycję wieży;

6) nowe wydzielenia działek geodezyjnych: zakaz nowych podziałów, nie dotyczy istniejących podziałów wykazanych na rysunku planu, oraz zastrzeżenia, o którym mowa w § 4 ust.1.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy: nie dotyczy,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 90 %;

4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;

6) inne gabaryty obiektów: nie dotyczy;

7) formy zabudowy: nie dotyczy;

8) kształt dachu: nie dotyczy;

9) inne: nie ustala się.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie gospodarce nieruchomościami** : zgodnie z ust. 6 pkt 6.

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :

1) dostępność drogowa:

z drogi 010-KDD;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: nie dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do systemu odprowadzenia wód deszczowych do istniejącego układu melioracyjnego poza terenem;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: nie dotyczy;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dopuszcza się.

10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) całość terenu zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu, w obszarze ochrony ekspozycji zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z ust. 6 pkt 5 i przepisami odrębnymi;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zgodnie z ust. 6;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

1) zakaz makroniwelacji;

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

nie dotyczy.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** :

nie dotyczy.

15. **Stawka procentowa** :

nie dotyczy.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : zgodnie z zasadami o których mowa w ust. 10 i 11.

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

1) zaleca się organizację zieleni parkowej;

2) obszar występowania czynnych niezinwentaryzowanych sieci drenarskich.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **009– KDW**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu** : 009

2. **Powierzchnia terenu** : 0,65 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy** : droga wewnętrzna – ulica Polnych Kwiatów oraz ulica Sasankowa.

4. **Parametry i wyposażenie** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu ;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, dopuszcza się rozwiązanie jednoprzestrzenne pieszo-jezdne.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym** :

poprzez ulicę Rolniczą poza granicami planu.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) część terenu, jak na rysunku planu, zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) część terenu jak na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** : stosuje się zasady ogólne.

8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** : nie dotyczy.

9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz zagospodarowania tymczasowego zastrzeżeniem § 3 ust. 5 pkt. 4.

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa** : nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** :

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : nie ustala się.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** : nie ustala się.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **010– KDD**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu** : 010

2. **Powierzchnia terenu** : 0,81 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy** : droga dojazdowa – ulica planowana.

4. **Parametry i wyposażenie** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu ;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym** :

poprzez drogę powiatową - 011-KDZ ulica Szkolna.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) całość terenu zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu, w obszarze ochrony ekspozycji – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** : stosuje się zasady ogólne.

8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** : nie dotyczy.

9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz zagospodarowania tymczasowego zastrzeżeniem § 3 ust. 5 pkt. 4.

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa** : nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** :

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : nie ustala się.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** : nie ustala się.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **011– KDZ**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, Gmina Kolbudy

1. **Numer terenu** : 011

2. **Powierzchnia terenu** : 0,60 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy** : droga zbiorcza – ulica Szkolna.

4. **Parametry i wyposażenie** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu ;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, dopuszcza się ścieżkę rowerowej

5) z fragmentami przebiegu poza przekrojem drogi.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym** :

poprzez drogę wojewódzką nr 221 poza granicami planu.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :

1) część terenu, jak na rysunku planu, zlokalizowana w strefach ochrony konserwatorskiej ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - obszarach ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu, w obszarze ochrony ekspozycji zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) część terenu jak na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) część terenu jak na rysunku planu w korytarzu ekspozycyjnym zabytku hydrotechnicznego budynku wieży zlokalizowanej poza granicami planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** : stosuje się zasady ogólne.

8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** : nie dotyczy.

9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz zagospodarowania tymczasowego zastrzeżeniem § 3 ust. 5 pkt. 4.

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa** : nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** :

1) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi

2) pozostałe zgodnie z § 4.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : nie ustala się.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** : nie ustala się.

§ 18. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna - rysunek planu fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gmina Kolbudy w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Rusiecki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/146/2016
Rady Gminy Kolbudy
z dnia 26 stycznia 2016 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu

Do projektu planu w ustawowym terminie uwagi złożyli:

1) Stanvest Sp. j. – data wpływu 19 październik 2015r.

2) osoby fizyczne – data wpływu 22 październik 2015r.

AD. 1)

a) dotyczy zmiany ustaleń planu w postaci ustalonych korytarzy ekspozycji,

treść uwagi:

„Wnosimy o ograniczenie ilości tworzonych korytarzy ekspozycji na wieżę poprzez likwidację korytarza oznaczonego na mapie lit B. Sztuczne dzielenie terenu, konieczność wprowadzenia zmian koncepcji całej zabudowy tej strefy osiedla, dezaktualizację obecnie istniejących podziałów geodezyjnych działek, do którego już w wyznaczonych drogach wewnętrznych wykonano fizycznie elementy uzbrojenia terenu jest nie uzasadnione historycznie, przyrodniczo i gospodarczo.”

Po rozpatrzeniu Wójt Gminy Kolbudy **nie uwzględnia** przedmiotowej uwagi.

Granice korytarzy widokowych wynikają z narzuconych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych zawartych w piśmie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dnia 21 lutego 2012r. (sygn.. ZP.4171/79/2012). W projekcie planu zaproponowano korytarze widokowe jako doprecyzowanie ww. wniosku dotyczącego m.in. ochrony ekspozycji (wskazanej jako obejmującej cały obszar planu) oraz wytycznych, aby „*maksymalnie ograniczyć zasięg obszarów dopuszczonych pod zabudowę*”. Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją z dnia 07.11.2014r. odmówił uzgodnienia projektu planu w zaproponowanej postaci i wskazał jako jeden z warunków uzgodnienia projektu planu:

„*należy skorygować przebieg korytarzy widokowych (nadając im formę stożkową) i dostosować do nich linie nieprzekraczalnej zabudowy; nie należy wprowadzać obligatoryjnych linii nieprzekraczalnych zabudowy na granicy z korytarzem widokowym*”.

Po konsultacjach szczegółowych, które odbyły się w siedzibie WKZ dnia 02.02.2015r. skorygowano m.in. przebieg linii zabudowy, w tym prowadzonych na granicy korytarzy ekspozycji, ujednolicono linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne, usunięto część linii zabudowy w terenie 003-U i wprowadzono stosowne zmiany do tekstu planu. Zgodnie z ustaleniem z powodów wydanych decyzji administracyjnych odstąpiono od zmian przebiegu korytarzy widokowych do postaci stożków, jedynie nieznacznie

skorygowano ich przebieg w terenie 005.

W związku z tym, ze uwzględnię uwagi jest sprzeczne z wskazanym przez PWKZ warunkiem uzyskania wymaganego ustawowo uzgodnienia i oznaczało by w konsekwencji brak możliwości przedłożenia Radzie Gminy projektu planu celem uchwalenia niniejszą uwagę uznaję za niezasadną i nie uwzględniam jej w całości.

Projekt planu w obecnej formie uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

b) dotyczy zmiany ustaleń planu odnoszących dopuszczalnych możliwości zabudowy i jej parametrów:

„Pozostałe uwagi:

1. *Wnioskujemy o zmianę nakazu stosowania połaci z kątem nachylenia od 40 do 45 stopni na 30 do 45 stopni, tak jak w już wydanych do tej pory decyzjach o warunkach zabudowy dla tego terenu.*

2. *Zmianę nakazu stosowania drewna na elewacjach*

3. *Uściślenie określenia zabudowy -dla terenu 004-MN/U/Z- określenie formy zabudowy jako domy wolnostojące jedno- lub dwu mieszkaniowe oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.*

4. *Określenie zabudowy dla działki 331/145.*

5. *Usunięcie błędu formalnego w tekście ust. 10 pkt 1 w każdej karcie terenu zabudowy, dot zasady ochrony dziedzictwa kulturowego. W treści ust 10 pkt 1 każdorazowo określono nakazy stosowania enumeratywnie wskazanych rozwiązań dla strefy ochrony ekspozycji krajobrazu , (która obejmuje całość obszaru objętego projektem planu), zamiast dla strefy ochrony obszaru folwarku i wsi folwarcznej. Jednocześnie ust. 10 pkt 2 wskazuje na konieczność zastosowania całej listy nakazów z pkt 1 dla obszaru ochrony obszaru folwarku i wsi folwarcznej. Należy w sposób jednoznaczny określić zasady dla obszaru ochrony folwarku i wsi folwarcznej oraz dla strefy ochrony ekspozycji krajobrazu, ponieważ w tekście kart terenu w ust.10 przedstawionego projektu planu takie nie wynikają, a wręcz wprowadzają w błąd określając te same zasady dla obu stref ochrony. Najprawdopodobniej jest to wynikiem błędu przy kopiowaniu tekstu.*

(...)

7. *Wnioskujemy o dopuszczenie funkcji usług na 3 działkach budowlanych nr 331/109, 331/291, 331/290 w strefie 0001/MN zlokalizowanych wzdłuż drogi dojazdowej do osiedla."*

Po rozpatrzeniu Wójt Gminy Kolbudy **nie uwzględnia** przedmiotowych uwag.

Przedmiotowe zapisy wynikają z wytycznych Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartych w piśmie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dnia 21 lutego 2012r. (sygn.. ZP.4171/79/2012), warunków uzgodnienia projektu planu zawartych w decyzji odmowy uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 07.11.2014r. oraz ustaleń uzyskanych w wyniku szczegółowych konsultacji, które odbyły się w siedzibie PWKZ dnia 02.02.2015r.

W związku z tym, że uwzględnienie uwag jest sprzeczne z wskazanymi przez PWKZ warunkami uzyskania wymaganego ustawowo uzgodnienia i oznaczało by w konsekwencji brak możliwości przedłożenia Radzie Gminy projektu planu celem uchwalenia, niniejsze

uwagi uznaje za niezasadne i nie uwzględniam ich w całości.

Projekt planu w obecnej formie uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

c) dotyczy rzeczywistej wielkości stawu zlokalizowanego w granicach opracowania planu:

„*6. Konieczna jest również zmiana klasyfikacji gruntu i korekta wielkości obszaru stawu (karta terenu 001-MN), jest ona nie zgodna ze stanem rzeczywistym*"

Po rozpatrzeniu Wójt Gminy Kolbudy **nie uwzględnia** przedmiotowej uwagi.

Projekt planu został sporządzony na kopi mapy z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Pruszczu Gdańskim, a jego aktualność potwierdził uprawniony geodeta na dzień 21 kwietnia 2014r. Zostało to wykonane zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) tekst jednolity z dnia 5 lutego 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 5 do 10 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.).

Ewentualne zmiany w terenie, które zaistniały po ww. dacie wychodzą poza zakres ustawowy i rzeczowy opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymagają w pierwszej kolejności wprowadzenia do zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Pruszczu Gdańskim, a następnie rozpatrzenia zasadności zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zawiązku z tym uwagę uznaję za niezasadną i nie uwzględniam jej w całości.

AD. 2)

uwaga dotyczy możliwości zabudowy terenu opracowania planu oraz zaproponowanych zapisów w celu ochrony istniejących form przyrody, w tym fauny i flory, treść uwagi:

„Zapoznając się z ustaleniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo (działki nr 331/92 i 331/93), w którym ma powstać zespół mieszkaniowy stwierdziliśmy, że w przygotowanej opinii środowiskowej została pominięta sprawa fauny na tym terenie, a zatem stwierdzić należy, że opinia jest niepełna i nierzetelna.

Teren ten dotychczas był i jeszcze jest siedliskiem dzikiej zwierzyny, m.in. saren, jeleni, dzików, a zwłaszcza ptactwa. Część bagnista (stawy) była siedliskiem żurawi, które opuściły to miejsce w wyniku prowadzonych robót wycinkowych i częściowego zaorania terenu. W Polsce żurawie objęte są ścisłą ochroną gatunkową, występują nielicznie. Zatem pod względem ekologicznym teren ten Wymaga z pewnością ochrony i nie powinien być niszczony ze szkodą dla otaczającego go środowiska i okolicznych mieszkańców."

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z treścią uwagi był kiedyś terenem upraw rolniczych i łąk, a w sytuacji zaprzestania takiej działalności stopniowo zarasta zielenią samosiewną i jest często odwiedzany przez dziką zwierzynę, m.in. sarny, jelenie, dziki oraz ptactwo. Aktualnie jest też jednak już w części zabudowany. Zostało to zrealizowane zgonie z obowiązującym prawem na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a o które wnioskujący spełnili wymagane ustawą

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogi (tekst jednolity z dnia 5 lutego 2015 r., Dz.U. z 2015 r. poz. 199). W sytuacji braku możliwości odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy i postępującym nieskoordynowanym procesem inwestycyjnym postanowiono w trosce o ład przestrzenny opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu dokonano starań aby połączyć ograniczone możliwości zabudowy z potrzebą ochrony istniejącego środowiska. W wyniku tego znacznie ograniczono możliwości zabudowy po przez:

- ustalenie terenów wyłączonych spod zabudowy i w całości przeznaczonych pod zieleń – tereny 006-ZL oraz 008-ZP,
- ograniczenie zabudowy przez wprowadzenie szeregu linii zabudowy, korytarzy ekspozycji oraz urządzeń melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji,
- wprowadzenia znacznych ograniczeń możliwości utwardzenia zabudowy i powierzchni zabudowy poprzez wprowadzenie wysokich parametrów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów indywidualnej inwestycji na poziomie średnim około 60%
- wprowadzenie znacznego ograniczenia możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w tym m.in. poprzez ustalenie na jednym z terenów dopuszczalnego zakresu funkcji jako U/Z „zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą zawierająca funkcje zabudowy usługowej i na co najmniej 70% terenu inwestycji funkcje zieleni urządzonej ZP”.

Ponad to w trakcie prac inwentaryzacyjnych poprzedzających część projektową nie stwierdzono występowania na terenie opracowania gatunków fauny podlegającej ochronie o której mowa w treści uwagi i z tego powodu nie wskazano takich w prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko.

W związku z powyższym uznaję, że w projekcie planu zaproponowano wystarczającą, dość znaczną ilość form ochrony, a uwagę niniejszą uznaję za bezzasadną i nie uwzględniam jej w całości.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/146/2016

Rady Gminy Kolbudy

z dnia 26 stycznia 2016 r.

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

W obszarze planu występują następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- droga publiczna dojazdowa - teren 010-KDD o długości około 700 m.

Na tym odcinku przewiduje się również realizację sieciowej infrastruktury technicznej:

- siec wodociągowa,

- sieć kanalizacji sanitarnej.

Przewiduje się finansowanie ww. z budżetu gminy w ramach zadań własnych z możliwością dofinansowania ze środków zewnętrznych oraz ze środków własnych inwestorów na podstawie art. 16 ustawy o drogach.

Uzasadnienie

Podstawa prawna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały nr XI/93/2011 Rady Gminy Kolbudy z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Bielkowo, obręb Lublewo Gdańskie, gmina Kolbudy.

Położenie

Granicami projektu planu objęto teren o powierzchni 21,4 ha, położony we wschodniej części Gminy Kolbudy. Obszar planu jest w części zagospodarowany pod zabudowę mieszkaniową i drogi, a pozostała część jest nie zainwestowana.

Cel sporządzenia planu.

Celem opracowania planu było określenie zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy zachowaniu uwarunkowań przyrodniczych i konserwatorskich w sytuacji postępującej zabudowy terenu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wniosek o podjęcie prac planistycznych złożyli właściciele terenu. Intencje wnioskodawcy są zgodne z przyjętą polityką rozwoju gminy zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy oraz Strategią gminy Kolbudy.

Spodziewane efekty realizacji planu.

Stopniowa zabudowa terenu z zachowaniem wglądów widokowych na cenne lokalne elementy krajobrazu. Realizacja architektury - niewysokiej, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej o cechach regionalnych. W planie dopuszczono pojedyncze obiekty usługowe jednak znacznie ograniczono ich parametry oraz narzucono wysokie udziały powierzchni biologicznie czynnej.

Plan obowiązujący

Dla terenu opracowania planu nie obowiązuje aktualnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Struktura własności gruntów

Na terenie objętym granicami planu przeważają grunty prywatne. Jednostkowe nieruchomości są własnością Skarbu Państwa.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obecnie teren objęty granicami planu jest jedynie częściowo zainwestowany (ekstensywna zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna). W przeważającej części opracowania stanowią tereny porolnicze – łąki, obecnie zarastające roślinnością samosiewną. Nieznaczna cześć to teren leśny.

Uwarunkowania konserwatorskie

Cały obszar objęty projektem planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy – w obszarach ochrony ekspozycji dworsko-parkowego z folwarkiem, zespołu wsi folwarcznej, zespołu urządzeń hydroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego projektem planu – jest to obszar ochrony ekspozycji obiektów

chronionych. Północna i północno-wschodnia część obszaru objętego projektem planu objęta została strefą ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej (zlokalizowanych poza granicą projektu planu, częściowo już nie istniejących). W związku z powyższym przyjęto w projekcie planu nakaz stosowania tradycyjnych elementów architektury regionalnej oraz tradycyjnych elementów zagospodarowania. Znajdujący się w północno-zachodniej części tego obszaru staw, określono jako element systemu melioracyjnego w historycznej lokalizacji. Ponadto wyznaczono w projekcie planu korytarze ekspozycji na wieżę kompensacyjną elektrowni wodnej w Bielkowie, w obrębie których wprowadzono zakaz zabudowy, zakaz nasadzania zadrzewień oraz jakiegokolwiek zasłaniania widoczności w kierunku wieży. Prognozuje się, że pod warunkiem stosowania nakazów i zaleceń wymienionych w projekcie planu realizacja jego ustaleń nie wpłynie negatywnie na zabytki, chronione dobra kulturowe i wartości materialne.

Warunki przyrodnicze

Teren objęty granicami opracowania jest terenem przekształconym i zdegradowanym krajobrazowo. Są to tereny dawnych upraw rolnych, obecnie zarastające roślinnością samosiewną. Nieznaczna część stanowi wzgórze z pozostałościami dawnego założenia parkowo-dworskiego zlokalizowanego poza granicami planu. Część wschodnia stopniowo przekształcana jest pod zabudowę jednorodzinną

Opis głównych ustaleń projektu planu

W projekcie planu wyznaczono 11 terenów elementarnych. Zachodnia i północna część obszaru objętego projektem planu przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny 001-MN i 002-MN), natomiast część południowo -wschodnia – pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną (tereny 004-MN/U/Z i 005-MN/U/Z). W zachodniej i wschodniej części obszaru objętego projektem planu wyznaczono dwa tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (tereny 003-U i 007-U/Z), z tym że teren położony w części zachodniej, to teren usług z zielenią towarzyszącą. Zalesione wzgórze położone w północno-wschodniej części obszaru oznaczono jako las (teren 006-ZL), natomiast w części południowo-zachodniej, tuż przy południowej granicy obszaru objętego projektem planu wyznaczono niewielki teren przeznaczony na zieleń krajobrazową lub urządzoną (teren 008-ZP). Staw, położony w północno-zachodnim fragmencie obszaru i jego bezpośrednie otoczenie wyłączono z możliwości zabudowy i oznaczono w projekcie planu jako urządzenia melioracyjne w historycznym przebiegu. Tuż za południowo-wschodnim odcinkiem granicy znajduje się wieża, będąca pod ochroną konserwatorską, w kierunku której wyznaczono w projekcie planu korytarze ekspozycji. Ponadto wyznaczone zostały ulice: dojazdowa (teren 010-KDD) i wewnętrzna (teren 009-KDW), obsługujące tereny zabudowy oraz ulica zbiorcza (teren 011-KDZ), jaką jest istniejąca ulica Szkolna. Na obszarze planu występuje kilka stref ochrony ekspozycji, co ma wymierny wpływ na dopuszczony charakter zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu ustalono znaczne udziały powierzchni biologicznie czynnej, korytarze ekspozycji oraz linie zabudowy ograniczające możliwości lokalizacji przyszłej zabudowy.

Obsługa komunikacyjna i inżynieryjna:

W projekcie planu wyznaczone zostały ulice: dojazdowa (teren 010-KDD) i wewnętrzna (teren 009-KDW), obsługujące tereny zabudowy oraz ulica zbiorcza (teren 011-KDZ), jaką jest istniejąca ulica Szkolna. Ponadto liniami zabudowy zasugerowano zalecane lokalizacje

przyszłych dojazdów do poszczególnych działek geodezyjnych.

Obszar objęty projektem planu włączony będzie do zewnętrznego układu komunikacji poprzez ulicę Szkolną. Dostępność drogowa będzie realizowana również poprzez ulice: Rolniczą, Polnych Kwiatów i Sasankową.

Obszar objęty projektem planu będzie zaopatrywany w wodę z sieci wodociągowej, wody opadowe będą zagospodarowane na terenie lub odprowadzane do układu odwadniającego. Ścieki komunalne będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Teren objęty opracowaniem zaopatrywany będzie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w gaz przewidziano z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodowała znaczących przekształceń rzeźby, poza miejscowymi niwelacjami związanymi z posadowieniem budynków i realizacją infrastruktury drogowej. Stosunkowo nieduże naruszenie wierzchniej warstwy litosfery nastąpi na skutek prac fundamentowych i realizacji uzbrojenia, które związane są z wprowadzeniem zabudowy.

Na terenie objętym projektem planu nie występują grunty zanieczyszczone (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z 9 września 2002 roku w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi) oraz tereny zdegradowane, które wymagać będą rekultywacji.

Realizacja ustaleń projektu planu:

- nie będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych,
- nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych oraz nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczenia tych wód.

W wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu nie prognozuje się znaczącego wzrostu emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza pochodzenia komunikacyjnego i energetycznego.

Prognozuje się, że wprowadzenie nowej zabudowy lub obiektów usługowych generować będzie ograniczony ruch samochodowy, co wpłynie w sposób nieznaczny na zmianę obecnego klimatu akustycznego.

Zachowanie aktualnego udziału powierzchni terenów biologicznie czynnych będzie w niewielkim stopniu możliwe, gdyż realizacja ustaleń projektu zmiany planu przyczyni się do likwidacji części jej powierzchni.

Nie przewiduje się negatywnego wpływu realizacji ustaleń projektu planu na stan i funkcjonowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Raduni. Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu w żaden sposób (bezpośredni lub pośredni) nie będzie oddziaływać na obszary włączone do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

W wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu, na obszarze objętym jego granicami prognozuje się:

- niewielkie przekształcenia powierzchni ziemi,

- bezpowrotne, miejscowe przekształcenia i zmiany w budowie geologicznej utworów powierzchniowych,
- zmniejszenie możliwości infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- znaczące i bezpowrotne zmiany w szacie roślinnej,
- nieznaczne zmiany warunków klimatu lokalnego,
- niewielką zmianę warunków klimatu akustycznego,
- nieznaczne zmiany stanu aerosanitarnego,
- nieznaczną zmianę aktualnego poziomu pól elektromagnetycznych,
- znaczące zmiany walorów krajobrazowych.

Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Raduni. Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie narusza przepisów Uchwały Semiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, a także nie będzie miała negatywnego wpływu na stan i funkcjonowanie tego obszaru chronionego.

Projekt planu nie stwarza przesłanek o możliwości wystąpienia oddziaływania transgranicznego, jakie mogłoby mieć miejsce w wyniku realizacji jego ustaleń, a także nie wpłynie powstanie ryzyka poważnych awarii.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować powstaniem nowych warunków życia dla ludności, a skutki pośrednie i bezpośrednie realizacji jego ustaleń nie będą miały negatywnego wpływu zdrowie i życie mieszkańców tego rejonu.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Na omawianym obszarze ustalono w projekcie planu funkcję celu publicznego – drogę dojazdową (010-KDD), której teren gmina powinna przejąć od prywatnych właścicieli. Wiąże się to ze skutkami ekonomicznymi z tytułu wykupu gruntów oraz realizacji zadania własnego gminy – droga wraz z uzbrojeniem. Wykup ww. gruntu na dzień sporządzenia niniejszego opracowania szacuje się jak koszt około 492 tys. zł. A realizacja drogi z uzbrojeniem to około 4,2 mln zł, o ile zakres prac był by porównywalny do realizowanej drogi gminnej Pręgowo – Bielkowo. Koszty podano jako symulację i rzeczywisty moment transakcji oraz realizacji będzie decydujący oraz niezbędne będzie wykonanie stosownych opracowań w celu określenia rzeczywistych kosztów.

Projekt planu na obszarze o powierzchni około 18,6 ha dopuszcza zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla którego stawka opłaty planistycznej została zaproponowana na poziomie 30%. Tereny te mogą być zbyte na rzecz innych podmiotów lub być przedmiotem inwestycji o charakterze mieszkaniowym, usługowym lub mieszanym. Na terenach inwestycyjnych mogą powstać nowe budynki o maksymalnej powierzchni użytkowej około 51000 m2. Przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, podatku z prowadzonej działalności, od dochodu, ewentualnych opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania terenów komunalnych, opłat adiacenckich, opłaty planistycznej. Gmina będzie musiała pokryć koszty budowy drogi.

W świetle powyższego uchwalenie planu wiąże się z szeregiem wydatków z budżetu gminy jednak w szerszej perspektywie przyniesie wymierne korzyści dla Gminy. Plan

został opracowany w celu uporządkowania stosunkowo chaotycznego i postępującego procesu zabudowy przedmiotowego terenu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wprowadza szereg regulacji w celu ochrony ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu w tym istniejących terenów objętych ochroną konserwatorską. Realizuje wskazana w Strategii gminy Kolbudy oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy politykę przestrzenną. Związane z realizacją koszty są więc wspólnym wydatkiem mieszkańców gminy Kolbudy związanym z szeroko pojętymi kosztami ładu przestrzennego gminy.

Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUiKZP

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy uchwalonego Uchwałą nr XXXIX/300/2013 z dnia 26 listopada 2013 r. wraz ze zmianą – Uchwała nr XV/131/2015 z dnia 18 grudnia 2015 r.

Aktualnie na terenie realizowana jest zabudowa jednorodzinna. Proces ten przeprowadzany jest zgonie z obowiązującym prawem na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a o które wnioskujący spełnili wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogi (tekst jednolity z dnia 5 lutego 2015 r., Dz.U. z 2015 r. poz. 199). Jest on jednak znacznie chaotyczny, a poszczególne zagospodarowanie i zabudowa jest całkowicie nie spójna ze sobą. W sytuacji braku możliwości odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy i postępującym nieskoordynowanym procesem inwestycyjnym postanowiono w trosce o ład przestrzenny opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co znajduje swoje uzasadnienie w politykach zawartych zarówno w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy jak i w Strategii Gminy Kolbudy wskazującej krajobraz gminy za jedną z najwyższych wartości.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. Wyjątkiem od tego była odmowa uzgodnienia przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Decyzją z dnia 07.11.2014r. odmówił on uzgodnienia projektu planu i wskazał jako warunki uzgodnienia projektu planu uwzględnienie następujących uwag:

na rysunku planu:

1) należy ujawnić granicę wpisu do rejestru zabytków zespołu folwarczno-parkowego (znajdującego się poza obszarem planu) przynajmniej na odcinku, na którym styka się on z obszarem planu; analogicznie należy ujawnić zasięg ochrony zespołu hydrotechnicznego znajdującego się w GEZ, a usytuowanego wzdłuż granicy południowej obszaru planu;

2) należy skorygować przebieg granicy strefy ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem (wpisanego do rejestru zabytków) oraz zespołu ruralistycznego wsi folwarcznej w Bielkowie - strefa ochrony ekspozycji obejmuje teren znajdujący się poza obszarem strefy ochrony konserwatorskiej w/w zespołu;

3) zagospodarowanie przestrzenne w obrębie strefy ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem (wpisanego do rejestru zabytków) oraz zespołu ruralistycznego wsi folwarcznej winno uwzględniać historyczne relacje przestrzenne w obrębie tego

zespołu, m. in. przewidywać zachowanie relacji widokowych między dawnym dworem a kępą zieleni wysokiej (teren 006-ZL), podporządkowywać zabudowę nową w zakresie bryły i usytuowania zabytkowemu zespołowi;

4) należy skorygować przebieg korytarzy widokowych (nadając im formę stożkową) i dostosować do nich linie nieprzekraczalnej zabudowy; nie należy wprowadzać obligatoryjnych linii nieprzekraczalnych zabudowy na granicy z korytarzem widokowym,

5) należy rozważyć dokonanie korekt w obszarze 003-U w zakresie linii nieprzekraczalnej zabudowy i prowadzenia zieleni izolacyjnej;

6) należy ujawnić usytuowanie/przebieg elementów systemu melioracyjnego poddanych ochronie w § 7 ust. 10 pkt 3;

w tekście planu należy:

7) w tekście planu należy wprowadzić zmiany zgodnie ze zmianami na rysunku planu;

8) w § 4 ust. 4 lit. a) należy ujawnić stan prawny ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu;

9) w § 3 ust. 1 pkt 2 - na terenie MN/U/Z należy wykluczyć zabudowę szeregową

10) w katach terenu § 7 należy skorygować ustalenia w ust. 7; należy obniżyć wskaźnik powierzchni zabudowy na terenach MN z 30% do max. 20 % na terenach MN/UZ z 20 % do max 15 % (004.MN/U/Z) i do max 10 % (004.MN/U/Z), obniżyć dopuszczalna wysokość zabudowy do max. 9,0 m, wprowadzić parametr określający wysokość poziomu parteru (max. 0,6 m), skorygować zapis odnośnie kształtu dachów (jest: „strome, dwu spadowe", powinno być: dwuspadowe), należy rozważyć zasadność wprowadzenia w punkcie 9) lit, h) nakazu stosowania drewna na elewacjach

11) w kartach terenu należy skorygować zapisy § 7 ust. 10; w punkcie 1) lit. a) konieczne jest uzupełnienie cech budownictwa regionalnego o formę dachu (dach wysoki, dwuspadowy); niektóre z przytoczonych elementów budownictwa regionalnego można pominąć, jako występujące wyłącznie w historycznych formach budownictwa drewnianego;

Po konsultacjach szczegółowych, które odbyły się w siedzibie WKZ dnia 02.02.2015r. ustalono realizację ww. wymogów poprzez wprowadzenie następujących zmian do projektu planu:

Ad. 1 i 8 Wprowadzono na rysunku planu granicę wpisu do rejestru zabytków zespołu folwarczno-parkowego jako oznaczenie w bezpośrednim sąsiedztwie przy granicy planu. W tekście planu w odpowiednich zapisach dot. terenu 002 dodano zapis: „część terenu jak na rysunku planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie z wpisanym do rejestru zabytków zespołem folwarczno-parkowym - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi”.

Ad. 2 i 3 Na rysunku planu skorygowano sposób i przebieg oznaczeń liniowych granic obszaru ochrony ekspozycji oraz obszaru ochrony zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu wsi folwarcznej.

Ad. 4 i 7 Skorygowano przebieg linii zabudowy, w tym prowadzone na granicy korytarzy ekspozycji ujednolicono jako maksymalne nieprzekraczalne, usunięto część linii zabudowy w terenie 003-U i wprowadzono stosowne zmiany do tekstu planu. Zgodnie

z ustaleniem z powodów wydanych decyzji administracyjnych odstąpiono od zmian przebiegu korytarzy widokowych do postaci stożków, jedynie nieznacznie skorygowano ich przebieg w terenie 005.

Ad. 5 Skorygowano granice linii rozgraniczających terenów 003-U, 006-ZL oraz 009-KDW oraz linie zabudowy w terenie 002-MN.

Ad. 6 Ustalono brak potrzeby korekty wprowadzonego oznaczenia urządzeń melioracyjnych w historycznym przebiegi, natomiast nieznacznie zmodyfikowano sąsiadujące z nimi linie zabudowy w terenie 001-MN.

Ad. 9, 10 i 11 Uzgodniono zmiany w tekście planu odnośnie kształtu dachów, wykluczenie w terenach 001 i 002 możliwości realizacji zabudowy szeregowej, maksymalnej wysokości zabudowy, wprowadzono nakaz stosowania drewna na elewacjach, w terenach 001, 002, 004 i 005 wprowadzono maksymalny poziom posadowienia parteru (0,6 m) oraz skorygowano zapisy szczegółowe dot. Nakazu stosowania tradycyjnych elementów architektury regionalnej oraz tradycyjnych elementów zagospodarowania (m.in. usunięto sformułowania o asymetrii bryły, wymogu wysuniętego jednego z okapów oraz określenia okapów jako najbardziej typowego elementu architektury kaszubskiej).

Natomiast zgodnie z ustaleniem zawartym w trakcie konsultacji pozostawiono wielkości wskaźników powierzchni zabudowy bez zmian.

Projekt planu (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko) **był wyłożony do publicznego wglądu** w dniach od 31 sierpnia 2015 r. do 29 września 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz Prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 7 września 2015 r. Do projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami, które nie zostały uwzględnione.

Uwagi dotyczyły ustalonych w planie obostrzeń w kontekście elementów podlegających ochronie konserwatorskiej i wynikających z tego ograniczeń dla terenów sąsiadujących oraz wskazanej wg. składających uwagę niewystarczających zapisów odnośnie ochrony przyrody.

Przedmiotowe zapisy wynikają z wytycznych Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartych w piśmie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dnia 21 lutego 2012r. (sygn. ZP.4171/79/2012), warunków uzgodnienia projektu planu zawartych w decyzji odmowy uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 07.11.2014r. oraz ustaleń uzyskanych w wyniku szczegółowych konsultacji, które odbyły się w siedzibie PWKZ dnia 02.02.2015r. W związku z tym, że uwzględnienie uwag było by sprzeczne z wskazanymi przez PWKZ warunkami uzyskania wymaganego ustawowo uzgodnienia i oznaczało by w konsekwencji brak możliwości przedłożenia Radzie Gminy projektu planu celem uchwalenia, niniejsze uwagi uznano za niezasadne i nie uwzględniono ich w całości. Projekt planu w obecnej formie uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Odnośnie ochrony przyrody, obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z treścią uwagi był kiedyś terenem upraw rolniczych i łąk, a w sytuacji zaprzestania takiej działalności stopniowo zarasta zielenią samosiewną i jest często odwiedzany przez dziką zwierzynę, m.in. sarny, jelenie, dziki oraz ptactwo. Aktualnie jest też jednak już w części zabudowany. Zostało to zrealizowane zgonie z obowiązującym

prawem na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a o które wnioskujący spełnili wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogi (tekst jednolity z dnia 5 lutego 2015 r., Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.). W sytuacji braku możliwości odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy i postępującym nieskoordynowanym procesem inwestycyjnym postanowiono w trosce o ład przestrzenny opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu dokonano starań aby połączyć ograniczone możliwości zabudowy z potrzebą ochrony istniejącego środowiska. W wyniku tego znacznie ograniczono możliwości zabudowy po przez:

- ustalenie terenów wyłączonych spod zabudowy i w całości przeznaczonych pod zieleń – tereny 006-ZL oraz 008-ZP,

- ograniczenie zabudowy przez wprowadzenie szeregu linii zabudowy, korytarzy ekspozycji oraz urządzeń melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji,

- wprowadzenia znacznych ograniczeń możliwości utwardzenia zabudowy i powierzchni zabudowy poprzez wprowadzenie wysokich parametrów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów indywidualnej inwestycji na poziomie średnim około 60%

- wprowadzenie znacznego ograniczenia możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w tym m.in. poprzez ustalenie na jednym z terenów dopuszczalnego zakresu funkcji jako U/Z „zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą zawierająca funkcje zabudowy usługowej i na co najmniej 70% terenu inwestycji funkcje zieleni urządzonej ZP”.

Ponad to w trakcie prac inwentaryzacyjnych poprzedzających część projektową nie stwierdzono występowania na terenie opracowania gatunków fauny podlegającej ochronie o której mowa w treści uwagi i z tego powodu nie wskazano takich w prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko.

W związku z powyższym przyjęto, że w projekcie planu zaproponowano wystarczającą, dość znaczną ilość form ochrony, a uwagę niniejszą uznano za bezzasadną i nie uwzględniono jej w całości.

Szczegółowy zaproponowany sposób rozstrzygnięcia wszystkich uwag przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały.

Opis spełnienia wymogów i warunków określonych w art. 15 ust. 1 pkt 1 - 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (w brzmieniu obowiązującym od dnia 18 listopada 2015 roku – po wejściu w życie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777).

<u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy:</u>

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe :

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie

obowiązujących oraz maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, korytarzy ekspozycji oraz wprowadzeniu szczegółowych zapisów dla zabudowy, dotyczących lokalizacji budynku na działce, kolorystyki i rodzaju dachów. Nakazano realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem określonych charakterystycznych cech regionalnych. Wprowadzone również zostały zapisy dotyczące ogrodzeń, nośników reklamowych itp.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** :

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu (mi. wskazanie do zachowania elementów historycznego układu melioracyjnego i las), co potwierdziły wnioski Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu oraz opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Na obszarze projektu planu nie występują grunty rolne wyższych klas oraz żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Istniejący teren leśny został wskazany jako las i nie przewiduje się zmianę jego charakteru.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** :

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie w projekcie planu (w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) szczegółowych obostrzeń dla zabudowy oraz zagospodarowania w tym ustalono korytarze ekspozycji. Szerzej opisano to w punkcie dotyczącym przeprowadzonej procedury planistycznej.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące przyszłego układu komunikacji. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni** :

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez dopuszczenie dalszej zabudowy terenu (obecnie realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy) oraz ustalenie komercyjnych funkcji dla wybranych terenów a także poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%. Realizacja nowej zabudowy pozwoli na uporządkowanie terenu i podniesienie standardu jego zagospodarowania a realizacja kilku obiektów usługowych wpłynie pozytywnie na dotychczasowe możliwości inwestowania na przedmiotowym terenie. Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia gminnych zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Kolbud.

6. **Prawo własności** :

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostało m.in. poprzez realizację wniosku właścicieli nieruchomości i udostępnienie terenu dla celów inwestycyjnych zgodnie z ich

potrzebami. Kwestie własnościowe szczegółowo były rozpatrywane w związku z wyznaczaniem nowej drogi publicznej. Ponadto wprowadzono zgodnie z prośbą właścicieli funkcję usługową na działkach w północo-wschodniej oraz południowo-zachodniej części obszaru planu.

W granicach planu dominują grunty prywatne.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** :

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

8. **Potrzeby interesu publicznego** :

Utrzymanie wysokich walorów krajobrazowych to jeden z najważniejszych celów wskazanych w Strategii gminy Kolbudy. Zgodnie z celem opracowania planu dopuszczono zabudowę w ograniczonym zakresie wraz z jednoczesnym utrzymaniem wysokich walorów ładu przestrzennego, który był zagrożony postępującą zabudową w wyniku uzyskiwanych decyzji o warunkach zabudowy. Dodatkowo wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie nowej drogi publicznej i korytarzy ekspozycji.

9. **Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** :

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz umożliwienie zaopatrzenie planowanej zabudowy w niezbędne media;

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Kolbudy zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Wójt ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kolbudy oraz zamieścił obwieszczenie w prasie lokalnej o podjęciu przez Radę Gminy Kolbudy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu (obwieszczenie i ogłoszenie Wójta Gminy Kolbudy BP.6722.62.2011 z dnia 24 listopada 2011 r. oraz BP.6722.8.2012 z dnia 25 stycznia 2012 r.) W dalszej kolejności projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie do publicznego wglądu, Wójt Gminy Kolbudy poprzedził informacją o terminie, miejscu i czasie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w prasie i jednocześnie wyznaczył termin składania uwag do planu.

11. Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy Kolbudy wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Nowe inwestycje to nowa jakość przestrzeni, która da szansę na przemianę wizualną i jakościową niezagospodarowanego obecnie terenu oraz przyczyni się do zdecydowanej poprawy ładu przestrzennego. A co najistotniejsze umożliwia zagospodarowanie terenu z uniknięciem chaotycznej zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz z zachowaniem cech architektury regionalnej i korytarzy ekspozycji na wartościowe elementy przestrzeni gminy.

12. Z uwagi na położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Szkolnej, cały teren posiada bardzo dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego (istniejący przystanek).

Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2.)

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie przyjętej przez Radę Gminy Kolbudy uchwałą nr L/419/2015 z dnia 14 listopada 2014 r.

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

Uchwalenie planu wiąże się z szeregiem wydatków z budżetu gminy - skutkami ekonomicznymi z tytułu wykupu gruntów oraz realizacji zadania własnego gminy – droga wraz z uzbrojeniem. Jednocześnie może wiązać się z przychodem z tytułu opłat wynikających z obrotu nieruchomościami oraz będzie miało wpływ na wzrost przychodów gminy z podatków opłacanych przez nowych mieszkańców i ewentualnych prowadzonych przez nich działalności gospodarczych.

Należy też wskazać, że w szerszej perspektywie przyniesie wymierne korzyści dla Gminy. Plan został opracowany w celu uporządkowania stosunkowo chaotycznego i postępującego procesu zabudowy przedmiotowego terenu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wprowadza szereg regulacji w celu ochrony ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu w tym istniejących terenów objętych ochroną konserwatorską. Realizuje wskazana w Strategii gminy Kolbudy oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy politykę przestrzenną. Związane z realizacją koszty są więc wspólnym wydatkiem mieszkańców gminy Kolbudy związanym z szeroko pojętymi kosztami ładu przestrzennego gminy

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), jego uchwalenie jest zasadne i celowe.

Projekt planu dla Gminy Kolbudy opracowała pracowania A-BAN Adam Rodziewicz.