DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia wtorek, 26 stycznia 2021 r.

Poz. 266

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 26.01.2021 22:12:52

UCHWAŁA NR XXI/296/2020
RADY GMINY SZEMUD

z dnia 11 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud, Obszar A, B, C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami) Rada Gminy Szemud uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/554/2018 Rady Gminy Szemud z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud oraz Uchwałą Nr XVI/197/2020 Rady Gminy Szemud z dnia 21 marca 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/554/2018 Rady Gminy Szemud z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/142/2015 Rady Gminy Szemud z dnia 17 listopada 2015 r., ze zmianami, uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud, zwane dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 5,71 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu.

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

1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;

2) Rozdział 2, ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;

3) Rozdział 3, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) Rozdział 4, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załączniki nr 1, nr 2, nr 3 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu plan;

3) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik 6 – dane przestrzenne.

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

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

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

1) granice planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,

b) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) U – teren zabudowy usługowej,

d) ZL - tereny lasów,

e) ZN - tereny zieleni nieurządzonej,

f) WS - tereny wód powierzchniowych,

g) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

h) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

i) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

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

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud;

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;

4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu.

5. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Szemud;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i innymi przepisami prawa;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;

4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania działki; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

6) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem nie jest produkcja przemysłowa wytwarzania dóbr metodami przemysłowymi;

7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych, do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry i mogą obejmować jedynie 30% szerokości budynku. Wyznaczone linie nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc do parkowania;

8) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

9) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;

10) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

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

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami KDD i KDW oraz dróg sąsiadujących z planem, z uwzględnianiem wskazanych w planie poszerzeń dróg przylegających do jego granic;

3) drogi oznaczone symbolami KDZ i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

4) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych, na których prowadzone są inwestycje, na powierzchni terenu lub w garażu;

5) w ilości miejsc parkowania określonych w ustaleniach szczegółowych należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

   b) dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła i zamieszkania zbiorowego w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

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

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

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDD i KDW, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęcia wody położonego poza granicami planu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,

c) na działkach budowlanych o minimalnej powierzchni 3000 m^2 dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, a w przypadku terenów usługowych oczyszczalni lokalnych nie powiązanych z gminnym systemem kanalizacyjnym, pod warunkiem zachowania zgodności z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oraz parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,

- z terenów usługowych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, utwardzonych dojazdów niewyznaczonych i parkingów oraz parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi i o ile stanowią o tym te przepisy,

e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,

g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe,

c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym,

d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Szemud;

10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 7. Nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** (o pow. 0,79 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – **wolnostojąca**,

b) maksymalna liczba budynków rekreacji indywidualnej na 1 działce budowlanej – **1**,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **20%** powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna intensywność zabudowy – **0,4,**

f) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **60%** powierzchni działki budowlanej,

h) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

i) maksymalna wysokość zabudowy - **8 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy - **5 m**,

j) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,5 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

k) kształt dachu: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci **30°** - **45°**, przy czym poza główną bryłą budynku dopuszczalne jest dowolne ukształtowanie połaci dachowych,

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** :

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

b) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5°,

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

d) w zakresie kolorystyki budynków:

- nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,

- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości,
- zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,

e) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc do parkowania, dojść pieszych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej,

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

g) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** :

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

b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

d) kwalifikacja terenów faktycznie zagospodarowanych w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

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

a) teren znajduje się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalny front działki - 20 m,

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

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
- dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania - 2 miejsce do parkowania/dom rekreacji indywidualnej;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 20%.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNU** (o pow. 0,40 ha), **3MNU** (o pow. 0,57 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – **wolnostojąca**,

b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – **1**,

c) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej łącznie z zabudową usługową,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej,
- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) profil usług – zakaz realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych, stacji paliw, baz transportowych, usług związanych z lakiernictwem, usług stolarskich, usług związanych z hodowlą zwierząt oraz usług związanych z obróbką drewna, metali i kamienia, handlu hurtowego,

e) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna intensywność zabudowy - **0,7**,

i) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,

k) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

l) maksymalna wysokość zabudowy - **10 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy - **5 m,**

m) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,5 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

n) kształt dachu: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci **30° - 45°,** z dopuszczeniem stosowania dla zabudowy usługowej dachów symetrycznych półpłaskich dwuspadowych o nachyleniu połaci **12° - 25°**, przy czym poza główną bryłą budynku dopuszczalne jest dowolne ukształtowanie połaci dachowych,

o) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** :

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

b) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5°,

c) w zakresie kolorystyki budynków:

- nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości,
- zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,

d) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc do parkowania, dojść pieszych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej,

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

f) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

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

b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

d) kwalifikacja terenów faktycznie zagospodarowanych w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;

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

a) tereny znajdują się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalny front działki - 20 m,

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

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem 19KDW, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 5 planu,

b) obowiązuje zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z sąsiadującej z planem ulicy Oliwskiej, będącej drogą powiatową,

c) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
- dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

d) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania/mieszkanie,
- dla obiektów handlowych - 4 miejsca do parkowania./100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania /5 zatrudnionych,
- dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury - 1 miejsce do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,
- dla usług turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych,
- dla usług rzemiosła - 2 miejsc do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,
- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej do 200 m^2 – 5 miejsc do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,
- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej powyżej 200 m^2 – 3 miejsca do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 20%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** (o pow. 0,47 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : zabudowa usługowa;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) dopuszczony profil usług – oświata, nauka, ochrona zdrowia i opieka społeczna, sport i rekreacja, turystyka, kultura, administracja publiczna i bezpieczeństwo powszechne, handel detaliczny, administracja i działalność biurowa i rzemiosło w rozumieniu przepisów odrębnych oraz usługi publiczne i usługi obsługi komunikacji, w tym stacje paliw,

b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - **70%** powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna intensywność zabudowy – **2,0**,

e) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,

g) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

h) maksymalna wysokość zabudowy - **16 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy **8 m**,

i) maksymalny poziom posadzki parteru - nie więcej niż **1,0 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

j) kształt dachu: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci **30°** - **45°**, symetryczne półpłaskie dwuspadowe o nachyleniu połaci **5°** - **25°**, przy czym poza główną bryłą budynku dopuszczalne jest dowolne ukształtowanie połaci dachowych,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m^2;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** :

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

b) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5°,

c) w zakresie kolorystyki budynków: zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,

d) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc do parkowania, dojść pieszych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej,

e) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

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

b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

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

c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

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

e) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

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

a) teren znajduje się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m^2,

b) minimalny front działki - 30 m,

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

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego zjazdu z ulicy Oliwskiej, graniczącej z planem i będącej drogą powiatową, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 5 planu,

b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,

- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,

- dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:

- dla obiektów handlowych - 4 miejsca do parkowania./100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania /5 zatrudnionych,

- dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury - 1 miejsce do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,

- dla usług turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych,

- dla usług rzemiosła - 2 miejsc do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,
- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej do 200 m^2 – 5 miejsc do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,
- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej powyżej 200 m^2 – 3 miejsca do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5ZL** (o pow. 0,63 ha), **6ZL** (o pow 0,40 ha), **7ZL** (o pow. 1,73 ha), **8ZL** (o pow. 0,05 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : lasy,

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

b) w zagospodarowaniu terenów przylegających do wód powierzchniowych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami 16KDD i 17KDD, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 5 planu,

b) obowiązuje zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na działki z sąsiadującej z planem ulicy Oliwskiej, będącej drogą powiatową;

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

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9ZN** (o pow 0,04 ha), **10ZN** (o pow 0,01 ha), **11ZN** (o pow. 0,04 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : zieleń nieurządzona o funkcjach ekologicznych,

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną i odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz związanych z funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub w przypadku gdy są niezbędne do uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, o ile nie będzie to niezgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

b) w zagospodarowaniu terenów przylegających do wód powierzchniowych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem 16KDD, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 5 planu,

b) obowiązuje zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na działki z sąsiadującej z planem ulicy Oliwskiej, będącej drogą powiatową;

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

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12WS** (o pow. 0,02 ha), **13WS** (o pow. 0,05 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : wody powierzchniowe;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

b) realizację zagospodarowania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem 16KDD, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 5 planu,

b) obowiązuje zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na działki z sąsiadującej z planem ulicy Oliwskiej, będącej drogą powiatową;

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

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14KDZ** (o pow. 0,01 ha), **15KDZ** (o pow. 0,01 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : drogi publiczne klasy zbiorczej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** : dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, chodników, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

3) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 14KDZ - nieregularna 0 – 1,5 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi,

- 15KDZ - nieregularna 0 – 3 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi;

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

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

9) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16KDD** (o pow. 0,16 ha), **17KDD** (o pow. 0,12 ha), **18KDD** (o pow. 0,07 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** : dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, chodników, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

3) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

b) w zagospodarowaniu terenów przylegających do wód powierzchniowych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 16KDD – nieregularna 10 m,
- 17KDD – nieregularna 10 m,
- 18KDD – nieregularna 6 - 9 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi;

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

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

9) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **19KDW** (o pow. 0,11 ha), **20KDW** (o pow. 0,03 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : drogi wewnętrzne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** : dopuszczenie realizacji chodników oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

3) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

d) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. c obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 19KDW – 10 m,

- 20KDW – nieregularna 1 - 8 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi;

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

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

9) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo zatwierdzony Uchwałą Nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 57, poz. 853 z dnia 8 marca 2007 r. zmienioną Uchwałą Nr XLI/376/2009 Rady Gminy Szemud z dnia 10 listopada 2009 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 166, poz. 3199 z dnia 8 grudnia 2009 r. oraz Uchwałą nr VI/39/2011 Rady Gminy Szemud z dnia 30 marca 2011 r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 72, poz. 1521 z dnia 15 czerwca 2011 r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szemud.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Ireneusz Czarnowski

G M I N A S Z E M U D

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO JELEŃSKA HUTA, KAMIEŃ, KIELNO I KIELEŃSKA HUTA, GMINA SZEMUD, OBSZAR A, B, C

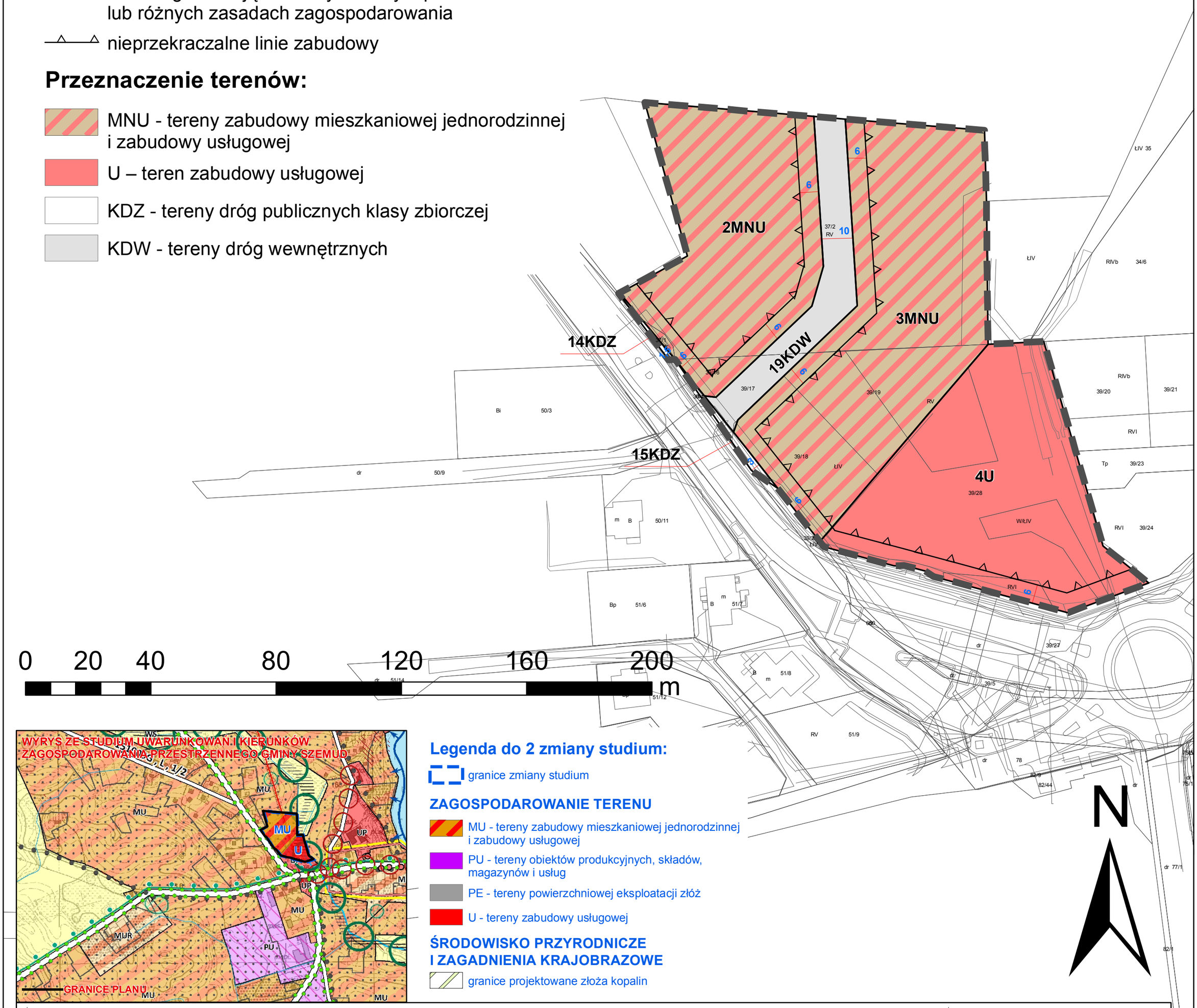
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY XXI/296/2020
RADY GMINY SZEMUD Z DNIA 11 GRUDNIA 2020 R.
SKALA 1:1000
OBRĘB KIELNO

Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

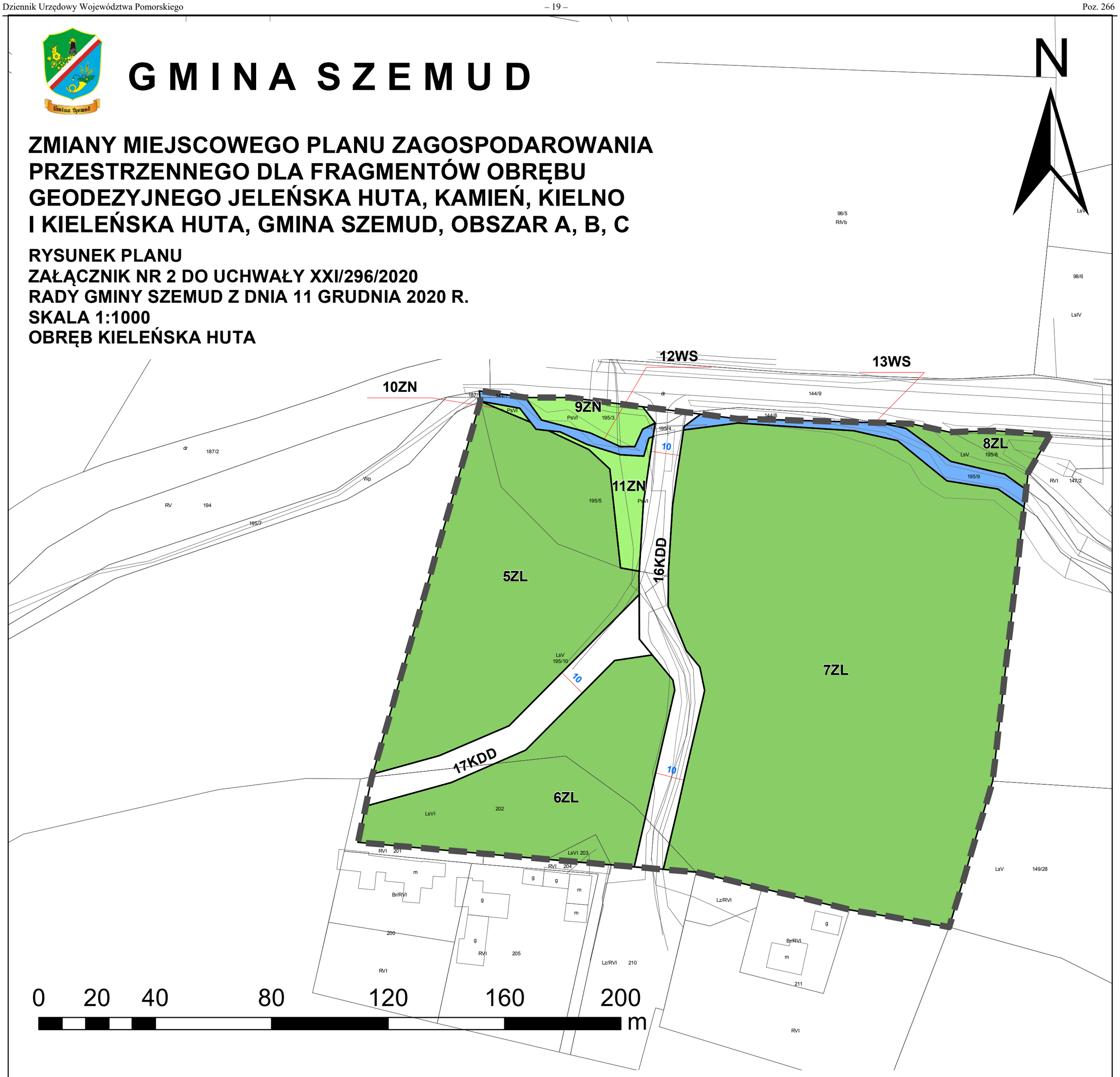
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U – teren zabudowy usługowej
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

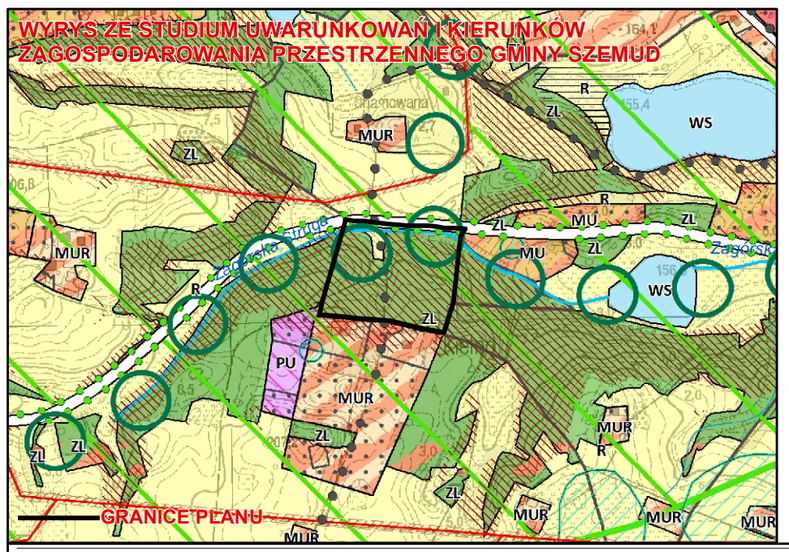


G M I N A S Z E M U D

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO JELEŃSKA HUTA, KAMIEŃ, KIELNO I KIELEŃSKA HUTA, GMINA SZEMUD, OBSZAR A, B, C

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY XXI/296/2020
RADY GMINY SZEMUD Z DNIA 11 GRUDNIA 2020 R.
SKALA 1:1000
OBRĘB KIELEŃSKA HUTA



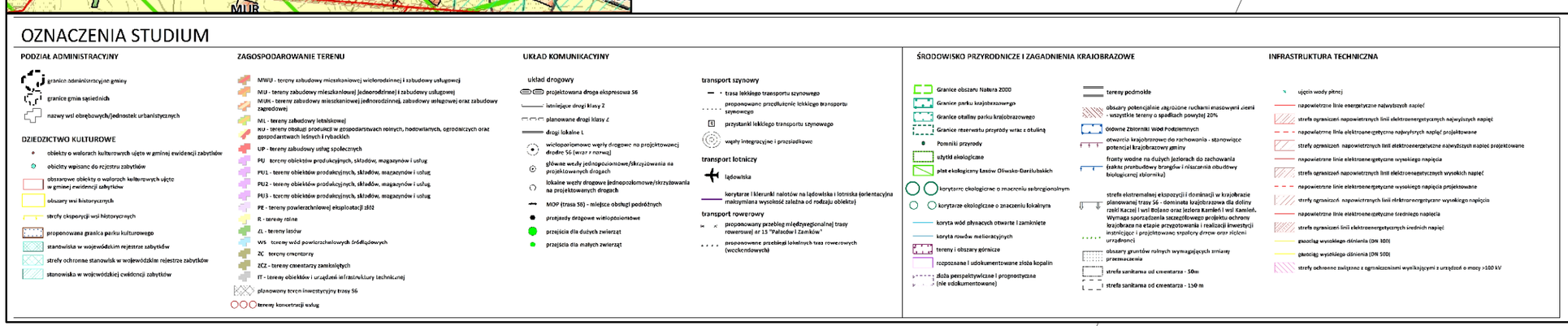


Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenów:

- ZL - tereny lasów
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- WS - tereny wód powierzchniowych
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej



G M I N A S Z E M U D

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO JELEŃSKA HUTA, KAMIEŃ, KIELNO I KIELEŃSKA HUTA, GMINA SZEMUD, OBSZAR A, B, C

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY XXI/296/2020
RADY GMINY SZEMUD Z DNIA 11 GRUDNIA 2020 R.
SKALA 1:1000
OBRĘB JELEŃSKA HUTA

Legenda

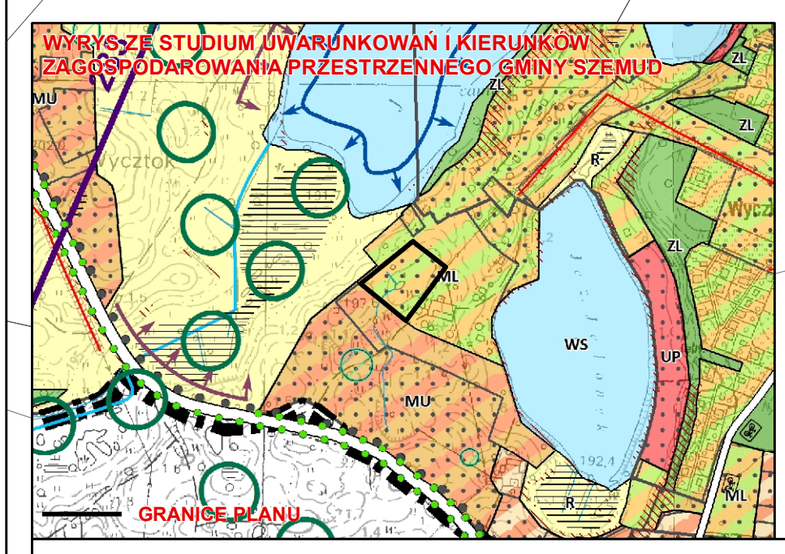
- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

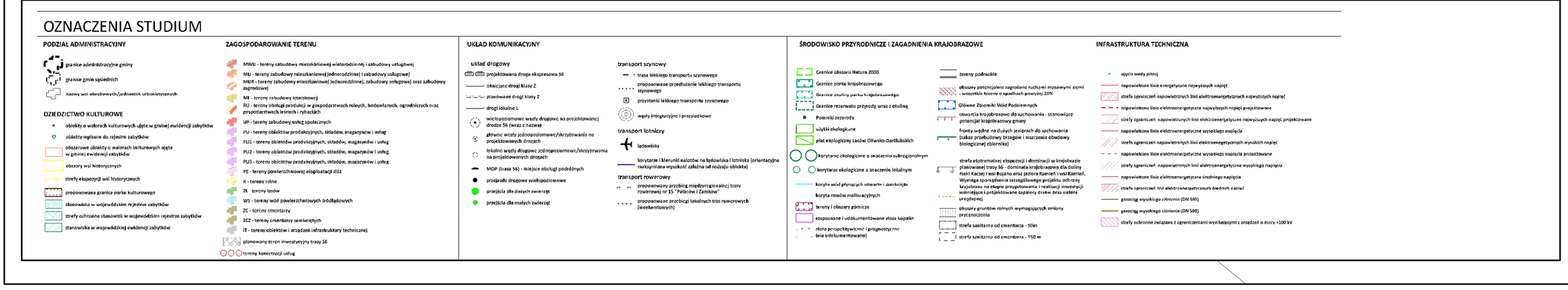
Przeznaczenie terenów:

- ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Oznaczenia informacyjne:

- proponowane podziały geodezyjne oraz proponowane rozwiązania komunikacyjne





Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/296/2020

Rady Gminy Szemud

z dnia 11 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Gminy Szemud rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud, Obszar A, B, C,** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Szemud w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Szemud w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	29.06.20	osoba fizyczna	Zmniejszenie szerokości dróg wyznaczonych działkach 160/18 i 160/19 do 2 m (działki objęte projektem planu) oraz działkach 160/56 i 158/4 do 5 m (działki położone poza granicami planu). Uwzględnienie dojazdów do nieruchomości poprzez	160/18, 160/19 (działki objęte projektem planu), 160/56, 158/4 (działki położone poza granicami projektu planu) Jeleńska Huta	18KDD, 20KDW, tereny położone poza granicami projektu planu		X		X	Wskazane w projekcie planu rezerwy terenowe na rzecz poszerzenia istniejących dróg przylegających do jego granic na terenach sąsiednich umożliwiają zachowanie minimalnych parametrów technicznych umożliwiających dojazd do przedmiotowych działek i terenów sąsiadujących z planem oraz umożliwiają rozbudowę niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

			działki położone poza granicami sporządzanego planu.							Wyznaczone rezerwy terenowe uwzględniają konieczność rozbudowy systemu komunikacji drogowej nie tylko w obszarze planu, ale również terenów sąsiednich przeznaczonych w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud na cele inwestycyjne. Wskazywanie w uwadze zasad obsługi komunikacyjnej poprzez rozwój zagospodarowania działek znajdujących się poza granicami sporządzanego planu nie może być elementem ustaleń planu. Projekt odnosi się wyłącznie do terenów objętych jego granicami. Wprowadzanie ustaleń na innych terenach stanowi naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskowane rozwiązania

										na terenach sąsiadujących z planem są za tym ustaleniami postulatywny mi nie gwarantuj ącymi ich wykonania. Dodatkowo należy wskazać, że wskazane rezerwy terenowe na rzecz poszerzenia dróg 18KDD i 20KDW obejmują niewielką część działek położonych przy granicy planu i nie utrudniaj ą możliwości ich zagospodarow ania, a powodują możliwość parcelacji ich na działki budowlane o powierzchni dopuszczonej ustaleniami projektu planu.
2	19.06 .20	osoba fizyczna	Zmniejsze nie szerokości drogi wyznaczo nej działce 160/19 do 1 m. Uwzględn ienie dojazdów do nierucho mości poprzez działki położone poza granicami sporządza	160/19 (działka objęta projekte m planu), 160/56, 160/81, 158/4 (działki położon e poza granica mi projektu planu) Jeleńska Huta	18KDD (osoba składają ca uwagę mylnie podała nr terenu 25KDD) , tereny położon e poza granica mi projektu planu		**X**		**X**	Wskazane w projekcie planu rezerwy terenowe na rzecz poszerzenia istniejącej drogi przylegającej do jego granic na terenach sąsiednich umożliwiają zachowanie minimalnych parametrów technicznych umożliwiający ch dojazd do przedmiotowy ch działek

			nego planu.							i terenów sąsiadujących z planem oraz umożliwiają rozbudowę niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Wyznaczone rezerwy terenowe uwzględniają konieczność rozbudowy systemu komunikacji drogowej nie tylko w obszarze planu, ale również terenów sąsiednich przeznaczonych w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud na cele inwestycyjne. Wskazywanie w uwadze zasad obsługi komunikacyjnej poprzez rozwój zagospodarowania działek znajdujących się poza granicami sporządzanego planu nie może być elementem ustaleń planu. Projekt odnosi się wyłącznie do terenów objętych jego granicami. Wprowadzanie ustaleń na innych terenach stanowi naruszenie

										przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskowane rozwiązania na terenach sąsiadujących z planem są za tym ustaleniami postulatywnymi nie gwarantujących ich wykonania. Dodatkowo należy wskazać, że wskazane rezerwy terenowe na rzecz poszerzenia drogi 18KDD obejmują niewielką część działki położonej przy granicy planu i nie utrudniają możliwości jej zagospodarowania, a powodują możliwość parcelacji jej na działki budowlane o powierzchni dopuszczonej ustaleniami projektu planu.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXI/296/2020

Rady Gminy Szemud

z dnia 11 grudnia 2020 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Gminy Szemud postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud, Obszar A, B, C**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD,

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycja o której mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Szemud, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXI/296/2020
Rady Gminy Szemud
z dnia 11 grudnia 2020 r.
Zalacznik6.gml

Dane przestrzenne.