



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24 maja 2013 r.

Poz. 2264

OBWIESZCZENIE NR IX/2013 RADY GMINY KOLBUDY

z dnia 26 marca 2013 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały XXVIII/252/2005 Rady Gminy Kolbudy z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kowale, na terenie gminy Kolbudy

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 z późn. zm.) ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXVIII/252/2005 Rady Gminy Kolbudy z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kowale, na terenie gminy Kolbudy zmienionej:

- 1) uchwałą Nr XIV/104/2011 Rada Gminy Kolbudy z dnia 25 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „węzła Kowale” obejmującego tereny przyległe do obwodnicy trójmiejskiej w Kowalach, gm. Kolbudy
 - 2) uchwałą Nr XXV/195/2012 Rady Gminy Kolbudy z dnia 25 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kolbudy Nr XXVIII/252/2005 z dnia 25 października 2005 r. w rejonie ul. Wiśniowej w Kowalach, gmina Kolbudy, obejmującego tereny przyległe do granicy Gminy Miejskiej Gdańsk
- zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszego obwieszczenia.

2. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Liliana Redmann

Załącznik do Obwieszczenia Nr IX/2013
Rady Gminy Kolbudy
z dnia 26 marca 2013 r.

**Uchwała Nr XXVIII/252/2005
Rady Gminy Kolbudy**

z dnia 25 października 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kowale,
na terenie gminy Kolbudy.¹⁾**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Kolbudy uchwala, co następuje:

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kowale na terenie gminy Kolbudy, obejmującej obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1.0. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2.0. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały - Ustalenia ogólne
- 2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały - Ustalenia szczegółowe
- 3) części graficznej w formie rysunków planu stanowiących załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały:
 1. Rysunek planu w skali 1:2000 - rys. Nr 1 arkusz 1
 2. Rysunek planu w skali 1:2000 - rys. Nr 1 arkusz 2

3.0. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**Rozdział II.
Ustalenia ogólne**

§ 3. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) Strefa funkcyjna - fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
- 2) Karta terenu - zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych

¹⁾ Niniejszy akt należy stosować biorąc pod uwagę:

- utrata mocy w zakresie uregulowanym Uchwałą Nr XIV/104/2011 Rady Gminy Kolbudy z dnia 25 października 2011 r. (Pomor.2011.147.3047)
- utrata mocy w zakresie uregulowanym Uchwałą Nr XXV/195/2012 Rady Gminy Kolbudy z dnia 25 września 2012 r. (Pomor.2012.3249)

- 3) Powierzchnia biologicznie czynna - część terenu działki lub strefy określona w%, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi
- 4) Linia zabudowy - linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca obowiązującą lub nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą wykuszy, balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych, podestów i tp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 0,6 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej. Linie te nie dotyczą również istniejącej zabudowy zlokalizowanej, a także jej nadbudowy.
- 5) Powierzchnia zabudowy - maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w% wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.
- 6) Wysokość zabudowy - dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona od powierzchni terenu w rejonie wejścia głównego do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów oporowych, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej).
- 7) Zabudowa o funkcji wiodącej - zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w p-kcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
- 8) Zabudowa o funkcji towarzyszącej - zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
- 9) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe - dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
- 10) Wysokość ścianki kolankowej - wysokość ściany mierzona od poziomu stropu poddasza do górnego poziomu murłaty.
- 11) Gabaryt zabudowy - wymiary powierzchni zabudowy, tj, długość i szerokość oraz wymiar wysokości obiektu.
- 12) Intensywność zabudowy - stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w strefie, do powierzchni działki lub strefy.
- 13) Zapewnienie parkingów - znaczy to, że w granicach działki lub strefy należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.
- 14) Przestrzeń publiczna - teren przeznaczony dla funkcji publicznych z zakresu infrastruktury, dróg, administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, nauki, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, kultu religijnego, rekreacji, sportu w obiektach ogólnodostępnych, nie nastawionych na przynoszenie zysku. Przestrzeń publiczna stanowiąca własność komunalną nosi nazwę przestrzeni publicznej gminnej.
- 15) Pas techniczny - wydzielony pas terenu biegnący równolegle do istniejących lub projektowanych dróg, do istniejących lub projektowanych tras sieci magistralnych lub biegnący wzdłuż linii brzegowych wód otwartych. Pas techniczny może być włączony do istniejącego pasa drogowego. Pas techniczny może być również przeznaczony dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, chodników itp.
- 16) Przepisy szczególne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołanych w ustaleniach planu.

W przypadku uchylecia lub zmiany przepisu szczegółowego w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych.

§ 4. 1.0. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2.0. Strefy funkcyjne oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:

2.1. Tereny komunikacji

- 1) symbol pierwszy - cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)
- 2) symbol drugi - jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji

2.2. Tereny zieleni i wód otwartych

- 1) symbol pierwszy - dwie cyfry 00 (bez kropki)
- 2) symbol drugi - jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu zieleni i wód otwartych

2.3. Pozostałe tereny funkcyjne

- 1) symbol pierwszy - cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
- 2) symbol drugi - jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3.0. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji.

Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (wg ustaleń szczegółowych)

w 1 budynku dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych

dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z zawodem właścicieli (lekarz, adwokat, architekt, krawiec itp.) o maksymalnej liczbie zatrudnionych 2 osoby. Powierzchnia usług do 50 m².

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu

lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej

lokalizacja dróg wewnętrznych

lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem bilbordów)

lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

lokalizacja obiektów handlu

lokalizacja warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni itp.

2) MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

zabudowa wielorodzinna

usługi zlokalizowane w parterach budynków z zakresu wolnych zawodów oraz drobnego rzemiosła i rękodziela (lekarz, prawnik, nauczyciel, inżynier, szewc, krawiec itp.) zatrudniających do 2 osób. Lokale usługowe muszą posiadać niezależne wejście z zewnątrz budynku.

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

kioski handlowe o pow. max 30 m² (kioski prasy, lotto itp.)

garaże wolnostojące,

wiaty

obiekty małej architektury
sieci i obiekty infrastruktury
drogi wewnętrzne i parkingi
obiekty służące reklamie z wyjątkiem bilbordów
budynki mieszkalne jednorodzinne (wszelkie formy)

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

lokalizacja funkcji handlowej w parterach budynków mieszkalnych
lokalizacja funkcji rzemiosła, warsztatów itp. (poza rzemiosłem rękodzieła)

3) MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
zabudowa usługowa nieuciążliwa (handel do 100 m² powierzchni sprzedaży, administracja, biura, gastronomia, hotele, pensjonaty itp.)
usługi wbudowane, wolnostojące lub zespolone z budynkiem mieszkalnym

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie oficyn, wiat, garaży itp.
obiekty małej architektury
sieci i obiekty infrastruktury
drogi wewnętrzne
obiekty służące reklamie (z wyjątkiem billboardów)

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

lokalizacja warsztatów związanych z naprawami samochodów, stolarskich, ślusarskich itp.
lokalizacja obiektów handlowych o pow. powyżej 100 m² powierzchni sprzedaży

4) U - Tereny zabudowy usługowej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

usługi nieuciążliwe (handel, gastronomia, oświata, administracja, obiekty kultu religijnego itp.)
usługi publiczne
usługi publiczne gminne

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
sieci i obiekty infrastruktury technicznej
obiekty służące reklamie wg ustaleń szczegółowych
zabudowa towarzysząca związana z funkcją wiodącą (garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.)

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

lokalizacja warsztatów mechanicznych, lakierniczych, stolarskich, ślusarskich itp.
lokalizacja zabudowy mieszkaniowej (za wyjątkiem funkcji mieszkaniowych związanych z dozorem obiektu)

5) US - Tereny sportu i rekreacji

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

lokalizacja urządzeń i obiektów sportowych

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu

sieci i obiekty infrastruktury technicznej

obiekty służące reklamie

obiekty towarzyszące związane z funkcją wiodącą (gastronomia, budynki gospodarcze itp.)

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

lokalizacja warsztatów mechanicznych, lakierniczych, stolarskich, ślusarskich itp.

lokalizacja budynków mieszkalnych (za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej związanej z dozorem obiektu)

6) U,P - Tereny zabudowy usługowej, rzemiosła oraz składów i magazynów

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

lokalizacja zabudowy usługowej

lokalizacja zabudowy produkcyjnej

składy, magazyny

rzemiosło

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

budynki lub lokale mieszkalne (w liczbie 1 budynek jednorodzinny lub 1 lokal w obrębie nieruchomości) przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu

sieci i obiekty infrastruktury technicznej

obiekty służące reklamie

garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

zabudowa mieszkaniowa nie związana z funkcją produkcyjno-usługową

7) P,U,UC - Tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

lokalizacja zabudowy usługowej

lokalizacja zabudowy produkcyjnej

składy, magazyny

rzemiosło

obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu

sieci i obiekty infrastruktury technicznej

obiekty służące reklamie

garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

zabudowa mieszkaniowa

8) WS,ZP - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

ochrona, utrzymanie i konserwacja kanału melioracyjnego
lokalizacja pasa technicznego zapewniającego dojazd do rowu
realizacja parków, skwerów, zieleńców o funkcji przestrzeni publicznej
realizacja ścieżek pieszych
ochrona wód otwartych
ochrona istniejącego drzewostanu
ochrona rzeźby terenu
zadrzewienia i zakrzaczenia

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

przebieg infrastruktury technicznej niekolidującej z systemem melioracji
lokalizacja przepustu zapewniającego dojazd z drogi publicznej
lokalizowanie zabudowy w strefach przylegających w odległości zapewniającej swobodny przepływ wód i bezpieczeństwo budowli
realizacja ścieżek rowerowych
lokalizacja zabudowy wg ustaleń szczegółowych
lokalizacja elementów małej architektury (pomniki,rzeźby,altany itp.)
lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
lokalizacja obiektów tymczasowych
lokalizacja parkingów o nawierzchni zielonej na pow. max 15% powierzchni strefy oraz grupowane po 3 stanowiska, rozdzielone zielenią wysoką

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

zadrzewienia i zakrzaczenia
lokalizacja wszelkich form zabudowy stałej i czasowej
lokalizacja obiektów reklamowych
likwidacja wód otwartych
przekształcenia rzeźby terenu
plażowanie i biwakowanie

10) Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych i pasów technicznych

KS - tereny dróg ekspresowych
KG - tereny dróg głównych
KZ - tereny dróg zbiorczych
KL - tereny dróg lokalnych
KD - tereny dróg dojazdowych
KDW - tereny dróg wewnętrznych
KXP - tereny ciągów pieszo-jezdných
KX - tereny ciągów pieszych

KP - tereny parkingów

PT - tereny pasów technicznych

§ 5. 1.0. Ustalenia planu (poza dotyczącymi ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2.0. Obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3.0. Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami.

4.0. Dopuszcza się zmianę funkcji stref przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie itp.) i włączenie ich do przyległej innej strefy funkcyjnej, jeżeli na etapie rozwiązań technicznych lokalizacja tych funkcji okazałaby się zbędna (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).

5.0. Dopuszcza się zmiany granic funkcji terenu tj. wydzielenie strefy (działki) dla obsługi infrastruktury technicznej i drogowej (w zakresie: poszerzenia pasa drogi, lokalizacji stacji transformatorowej, przepompowni, itp.)

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

Rozdział III. Ustalenia szczegółowe

§ 6. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 95 stref funkcyjnych, ujętych w 50 kartach terenu.

1. KARTA TERENU Nr 1

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

P,U,UC

tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

3. Nr STREFY 1.P,U,UC

POWIERZCHNIA 12,05 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Należy utrzymać minimalny procent powierzchni ekologicznej czynnej, tj. nieutwardzonej 20%

5.6. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.7. Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy sporządzić raport o oddziaływaniu na środowisko w oparciu o przepisy szczegółowe.

5.8. W pasie do 150 m od drogi ekspresowej S6 wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

5.9. W strefach dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.10. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment strefy znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej: max. 3 kondygnacje;

Wysokość zabudowy do 20 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 70% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy

Dowolne

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Dopuszcza się stosowania wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy.

8.5. Zabudowa o funkcji towarzyszącej:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalania działek

10.2. Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej pow. działki - 1000 m²

10.3. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.4. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.2. W strefie dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi zbiorczej oraz dróg dojazdowych

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina. Odpady produkcyjne będą usuwane i utylizowane przez podmioty gospodarcze we własnym zakresie.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Od strony stref 2.MN i 3.MN,U należy wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości min. 10 m

16.3. W projektowanych budowlach użyteczności publicznej, zakładach pracy i podziemnych budowlach komunikacyjnych zaleca się uwzględnić lokalizację schronów lub ukryć - zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi w tym zakresie.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 2

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Nr STREFY 2.MN

POWIERZCHNIA 1,63 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego)

Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

8.2. Pow. zabudowy:

Do 40% pow. pokrycia działki.

8.3. Dachy: Dachy wielospadowe.

Kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbę, osikę, sosnę, lipę, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości:

min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie

min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanalu Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

16.3. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 3

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

3. Nr STREFY 3.MN,U

POWIERZCHNIA 14,23 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. W pasie do 150 m od drogi ekspresowej S6 wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

5.9. W strefach dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.10. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment stref znajduje się w zasięgu stref ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej: max. 3 kondygnacje;

Wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział działek na zasadach:

min. pow. działki budowlanej - 900 m², max. pow. - nie określa się

min. szerokość frontu działki - 18 m, max. - nie określa się

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją $\pm 30^\circ$

10.3. Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. Zabrania się bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 221

12.3. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.3. Istniejące zadrzewienia do zachowania, w przypadku wycinki należy uzyskać zgodę Urzędu Gminy Kolbudy.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 4

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Nr STREFY 4.MN

POWIERZCHNIA 0,09 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makronielację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej: 3 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego)

Max. wysokość zabudowy 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

8.2. Pow. zabudowy:

Do 40% pow. pokrycia działki.

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

nie dotyczy

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości:

min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie

min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych,

systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

16.3. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 5

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

U,P tereny zabudowy usługowej, usług rzemiosła oraz składów i magazynów

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

5. U,P 0,30 ha

6. U,P 0,08 ha

7. U,P 9,67 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Grunty leśne w strefie 7.U,P należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.

5.8. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.9. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).

5.10. W pasie do 150 m od drogi ekspresowej S6 wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

5.11. W strefach dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.12. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment stref znajduje się w zasięgu stref ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje;

Wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział działek na zasadach:

min. pow. działki budowlanej - 1000 m², max. pow. - nie określa się

min. szerokość frontu działki - 18 m, max. - nie określa się

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją ± 30°

10.3. Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefie dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. Zabrania się bezpośrednie zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 221

- 12.3. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:
- min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie
 - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina. Odpady produkcyjne będą usuwane i utylizowane przez podmioty gospodarcze we własnym zakresie.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

W strefie 7.U,P dla obszaru B (wg rysunku planu) - 20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się budynki lub lokale mieszkalne w liczbie 1 budynek jednorodzinny lub 1 lokal w obrębie nieruchomości, przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

16.3. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 6

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

P,U,UC tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

8. P,U,UC 12,38 ha

9. P,U,UC 11,24 ha

10. P,U,UC 5,53 ha

11. P,U,UC 21,83 ha

12. P,U,UC 3,60 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Należy utrzymać minimalny procent powierzchni ekologicznej czynnej, tj. nieutwardzonej 20%

5.6. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.7. Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy sporządzić raport o oddziaływaniu na środowisko w oparciu o przepisy szczegółowe.

5.8. W pasie do 150 m od drogi ekspresowej S6 wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

5.9. W strefach dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.10. Wzdłuż granicy stref 8,9.P,U,UC od strony wysypiska śmieci Szadółki należy wprowadzić 10 - 15 m pas zieleni izolacyjnej

5.11. Wzdłuż granicy strefy 10.P,U,UC od strony wysypiska śmieci Szadółki należy wprowadzić 30 m pas zieleni i olacyjnej

5.12. W strefie 9.P,U,UC należy zachować strefę zakazu zabudowy 30 m od obszarów Lasu Otomińskiego.

5.13. Grunty leśne w strefie 8.P,U,UC należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.

5.14. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. Fragment strefy znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

6.2. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.3. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.4. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje;

Wysokość zabudowy do 20 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 70% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy

Dowolne

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Dopuszcza się stosowania wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy.

8.5. Zabudowa o funkcji towarzyszącej:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

9.1. Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.

9.2. Na obszarze stref znajduje się strefa ochronna linii elektroenergetycznej 110 kV (o szerokości 40 m). Wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu z gestorem linii.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalania działek

10.2. Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej pow. działki - 1000 m²

10.3. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.4. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.2. W strefie dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg lokalnych oraz dojazdowych

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina. Odpady produkcyjne będą usuwane i utylizowane przez podmioty gospodarcze we własnym zakresie.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

W strefie 8.P,U,UC dla obszaru B (wg rysunku planu) - 20%

W strefie 12.P,U,UC dla obszaru B (wg rysunku planu) - 20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. W projektowanych budowlach użyteczności publicznej, zakładach pracy i podziemnych budowlach komunikacyjnych zaleca się uwzględnić lokalizację schronów lub ukryć - zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi w tym zakresie.

16.3. W strefie 11.P,U,UC zlokalizowane są słupy wysokiego napięcia na wydzielonych działkach do zachowania.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 7

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

U,P tereny zabudowy usługowej, usług rzemiosła oraz składów i magazynów

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

13. U,P 1,94 ha

14. U,P 0,98 ha

15. U,P 5,42 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

5.6. Makronielację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).

5.9. W pasie do 150 m od drogi ekspresowej S6 wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

5.10. W strefie dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.11. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale oraz strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

6.2. Obiekty o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.

6.3. Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

6.4. Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu:

6.4. 1. Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka

6.4. 2. Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.4.1

6.5. Zachowaniu i adaptacji podlega starodrzew we wnętrzu wsi, wzdłuż dróg oraz związany z historycznymi siedliskami

6.6. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje;

Max wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy dwuspadowe (w strefie ochrony konserwatorskiej) lub wielospadowe (w pozostałych strefach) o spadku 25° - 30° i ścianie kolankowej o wysokości od 150cm do 180cm lub spadku 40° - 45° i ścianie kolankowej o wysokości max. do 70cm

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna.

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Elementy małej architektury kształtować w formie tradycyjnej, spójnej dla całego zespołu zabudowy.. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział działek na zasadach:

min. pow. działki budowlanej - 1000 m², max. pow. - nie określa się

min. szerokość frontu działki - 18 m, max. - nie określa się

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją ± 30°

10.3. Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg lokalnych oraz dojazdowych

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenne

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina. Odpady produkcyjne będą usuwane i utylizowane przez podmioty gospodarcze we własnym zakresie.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

W strefie 15.U,P dla obszaru B (wg rysunku planu) - 20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się budynki lub lokale mieszkalne w liczbie 1 budynek jednorodzinny lub 1 lokal w obrębie nieruchomości, przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

16.3. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 8

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (np. hotel)

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

16. MN,U 0,68 ha

17. MN,U 0,15 ha

18. MN,U 9,79 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. W pasie do 150 m od drogi ekspresowej S6 wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

5.9. W strefach dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.10. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale oraz strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

6.2. Obiekty o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.

6.3. Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

6.4. Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu:

6.4. 1. Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka

6.4. 2. Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.4.1

6.5. Zachowaniu i adaptacji podlega starodrzew we wnętrzu wsi, wzdłuż dróg oraz związany z historycznymi siedliskami

6.6. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego)

Max wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy dwuspadowe o spadku 25° - 30° i ścianie kolankowej o wysokości od 150cm do 180cm lub spadku 40° - 45° i ścianie kolankowej o wysokości max. do 70cm

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna.

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Elementy małej architektury kształtować w formie tradycyjnej, spójnej dla całego zespołu zabudowy.. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dla strefy 18.MN,U dopuszcza się podział działek na zasadach:

min. pow. działki budowlanej - 800 m², max. pow. - nie określa się

min. szerokość frontu działki - 18 m, max. - nie określa się

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją ± 30°

10.3. Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie 18.MN,U dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefach dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi lokalnej oraz dróg dojazdowych

12.2. Zabrania się bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 221

12.3. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań

określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.3. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

16.4. W obrębie strefy 18.MN,U, na działce nr 35/17 projektuje się rezerwę terenu pod lokalizację przepompowni ścieków, W przypadku wybrania przez Urząd Gminy Kolbudy innej wersji rozwiązania kanalizacji sanitarnej obszar należy przeznaczyć pod zabudowę jak dla funkcji wiodącej

1. KARTA TERENU Nr 9

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

U tereny zabudowy usługowej obiektów kultu religijnego

3. Nr. STREFY 19.U

POWIERZCHNIA 0,08 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleńi podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.4. Należy utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, tj. nieutwardzonej 5%.

5.5. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych.

5.6. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale, oznaczone graficznie na rysunku planu;

Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

6.2. Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

6.3. Zachowaniu i adaptacji podlega starodrzew we wnętrzu wsi, wzdłuż dróg oraz związany z historycznymi siedliskami

6.4. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

nie dotyczy

8.2. Pow. zabudowy:

nie dotyczy

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Zaleca się staranną kompozycję elewacji i detalu arch. nawiązuj do historycznej formy i w sposób harmonijny łącz tradycję ze współczesnośc. Wskazane zastosowanie tradycyjnych metod i materiałów budowlanych. Zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) oraz okładzin elewacyjnych imitują tradycyjne materiały elewacyjne.

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej z zastosowaniem materiałów i kolorów jak dla funkcji wiodącej.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

nie dotyczy

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. Nawierzchnie placów, parkingów i chodników wymagają starannego opracowania w zakresie kompozycji, nawiązującego do historycznych form i stosowania tradycyjnych materiałów.

11.2. W strefie dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

12. KOMUNIKACJA

Dojazd z drogi dojazdowej

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 10

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

20. MN 0,27 ha

21. MN 0,36 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.2. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego)

Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

8.2. Pow. zabudowy:

Do 40% pow. pokrycia działki.

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział działek na zasadach:

min. pow. działki budowlanej - 800 m², max. pow. - nie określa się

min. szerokość frontu działki - 18 m, max. - nie określa się

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją $\pm 30^\circ$

10.3. Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi lokalnej oraz dojazdowej

12.2. Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości:

min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie

min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%; dla strefy 21.MN - 20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

16.3. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 11

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN, U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

3. Nr STREFY 22.MN,U

POWIERZCHNIA 0,09 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.2. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje;

max. wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbę, osikę, sosnę, lipę, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi lokalnej oraz dojazdowej

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.3. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 12

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Nr. STREFY 23.MN

POWIERZCHNIA 0,26 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.6. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.2. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje (ostatnia w formie poddasza użytkowego);

max. Wysokość zabudowy od 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,3 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

8.2. Pow. zabudowy:

nie dotyczy

8.3. Dachy: Dachy wielospadowe.

Kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8. 4 Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Na zapleczu dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o gabarytach niższych (min. 1 kondygnacja) niż zabudowa główna. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

nie dotyczy

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości:

min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie

min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

16.3. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 13

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

3. Nr. STREFY 24.MW

POWIERZCHNIA 1,32 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.6. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.2. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

nie dotyczy

8.2. Pow. zabudowy:

nie dotyczy

8.3. Dachy:

nie dotyczy

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

zakaz rozbudowy; dopuszcza się rozbudowę jedynie w zakresie poprawy estetyki budynku, max. 10% powierzchni zabudowy i kubatury

8.5. Zabudowa towarzysząca:

nie dotyczy

8.6. Mała architektura:

nie dotyczy

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.3. . W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi dojazdowej

12.2. Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości:

min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie

min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

16.3. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 14

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

25. MN 0,47 ha

26. MN 10,19 ha

27. MN 0,49 ha

28. MN 0,86 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroinwelowację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.2. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego)

Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

8.2. Pow. zabudowy:

Do 40% pow. pokrycia działki.

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział działek na zasadach:

min. pow. działki budowlanej - 800 m², max. pow. - nie określa się

min. szerokość frontu działki - 18 m, max. - nie określa się

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją $\pm 30^\circ$

10.3. Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości:

min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie

min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%; dla strefy 28.MN - 20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

16.3. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

16.5. W obrębie strefy 27.MN projektuje się rezerwę terenu pod lokalizację przepompowni ścieków, W przypadku wybrania przez Urząd Gminy Kolbudy innej wersji rozwiązania kanalizacji sanitarnej obszar należy przeznaczyć pod zabudowę jak dla funkcji wiodącej

1. KARTA TERENU Nr 15

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

U,P tereny zabudowy usługowej, usług rzemiosła oraz składów i magazynów

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

29. U,P 1,31 ha

30. U,P 0,34 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).

5.9. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.2. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje;

max. wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział działek na zasadach:

min. pow. działki budowlanej - 1000 m², max. pow. - nie określa się

min. szerokość frontu działki - 18 m, max. - nie określa się

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją $\pm 30^\circ$

10.3. Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi lokalnej oraz dojazdowej

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanalu Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina. Odpady produkcyjne będą usuwane i utylizowane przez podmioty gospodarcze we własnym zakresie.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się budynki lub lokale mieszkalne w liczbie 1 budynek jednorodzinny lub 1 lokal w obrębie nieruchomości, przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

16.3. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 16

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Nr. STREFY 31.MN

POWIERZCHNIA 1,36 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.2. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego)

Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki.

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział działek na zasadach:

dla zabudowy wolnostojącej min. pow. działki budowlanej - 800 m²

dla zabudowy szeregowej min. pow. działki budowlanej - 400 m²

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją ± 30°

10.3. Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości:

min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie

min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

16.3. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 17

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

3. Nr STREFY 32.MN,U

POWIERZCHNIA 0,19 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji,

wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej: max. 3 kondygnacje;

Wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi lokalnej oraz drogi dojazdowej

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.3. Obszar dz. nr 161/1 należy przeznaczyć pod lokalizację stacji transformatorowej.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 18

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

33. MN 2,23 ha

34. MN 11,41 ha

35. MN 10,20 ha

36. MN 0,80 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego)

Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

8.2. Pow. zabudowy:

Do 40% pow. pokrycia działki.

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział działek na zasadach:

min. pow. działki budowlanej - 800 m², max. pow. - nie określa się

min. szerokość frontu działki - 18 m, max. - nie określa się

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją ± 30°

10.3. Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości:

min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie

min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła..

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

16.3. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

16.5. W strefach: 34,35,36.MN obszary dz. nr 18/61, 18/46, 22/26, 25/5, 25/32 należy przeznaczyć pod lokalizację stacji transformatorowych.

1. KARTA TERENU Nr 19

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

37. MN,U 0,81 ha

38. MN,U ,14 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleńi podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urzędów oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji,

wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej: max. 3 kondygnacje;

Wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom

ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie 38.MN,U na działkach 24/34, 24/35, 24/44, 24/45 dopuszcza się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych.

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnymi

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanalu Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16. 1 Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16. 2 Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16. 3 Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 20

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

U tereny zabudowy usługowej

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

39. U 0,37 ha

40. U 1,13 ha

41. U 0,15 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 5%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. W pasie do 150 m od drogi ekspresowej S6 wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

5.9. W strefach dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.10. Wzdłuż granicy strefy 39.U z działkami nr 24/39, 24/40 należy wprowadzić pas wysokiej zieleni izolacyjnej - 10% powierzchni strefy

5.11. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale oraz strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

6.2. Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

strefy 39,40.U - 1 kondygnacja; max. wysokość zabudowy do 7 m; nie dotyczy urządzeń i obiektów wynikających z technologii

strefa 41.U - max. 3 kondygnacje; max. wysokość zabudowy do 12 m; nie dotyczy urządzeń i obiektów wynikających z technologii (np. komin)

8.2. Pow. zabudowy:

strefa 39.U - max 35% pow. pokrycia działki; powierzchnia handlowa - do 500 m²

strefa 40.U - max 20% pow. pokrycia działki; powierzchnia handlowa - do 500 m²

strefa 41.U - nie określa się

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 10°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. Zabrania się bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 221

12.3. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 21

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

42. MN 0,17 ha

43. MN 0,17 ha

44. MN 0,15 ha

45. MN 0,09 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale oraz strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

6.2. Obiekty o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.

6.3. Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

6.4. Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu:

6.4. 1. Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka

6.4. 2. Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.4.1

6.5. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego)

Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki.

8.3. Dachy:

Dachy dwuspadowe o spadku 25° - 30° i ścianie kolankowej o wysokości od 150cm do 180cm lub spadku 40° - 45° i ścianie kolankowej o wysokości max. do 70cm

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna.

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi dojazdowej oraz ciągu pieszo-jezdnego

12.2. Zabrania się bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 221

12.3. Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości:

min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie

min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%; dla strefy 43.MN - 20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

16.3. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.4. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 22

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

3. Nr. STREFY POWIERZCHNIA

46. MN,U 0,19 ha

47. MN,U 0,14 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale oraz strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

6.2. Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego)

Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy dwuspadowe o spadku 25° - 30° i ścianie kolankowej o wysokości od 150cm do 180cm lub spadku 40° - 45° i ścianie kolankowej o wysokości max. do 70cm

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3 W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi dojazdowej oraz ciągu pieszo-jezdnego

12.2. Zabrania się bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 221

12.3. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanalu Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.

16.3. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 23

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

U tereny zabudowy usługowej

3. Nr STREFY 48.U

POWIERZCHNIA 0,06 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 5%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale oraz strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

6.2. Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

6.3. Zachowaniu i adaptacji podlega starodrzew we wnętrzu wsi, wzdłuż dróg oraz związany z historycznymi siedliskami

6.4. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje; wysokość zabudowy do 12 m; nie dotyczy urządzeń i obiektów wynikających z technologii (np. komin)

8.2. Pow. zabudowy:

nie dotyczy

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe o spadku 25° - 30° i ściance kolankowej o wysokości od 150cm do 180cm lub spadku 40° - 45° i ściance kolankowej o wysokości max. do 70cm

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej

8.6. Mała architektura:

Elementy małej architektury kształtować w formie spójnej dla całego zespołu zabudowy.

8.7. Linie zabudowy:

nie dotyczy

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

W strefie dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 24

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

US tereny sportu i rekreacji

3. Nr STREFY 49.US

POWIERZCHNIA 1,00 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.6. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.7. W pasie do 150 m od drogi ekspresowej S6 wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

5.8. W strefie dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.9. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.2. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.3. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

W obrębie strefy dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, parkingów oraz budynku zaplecza socjalnego o powierzchni zabudowy do 150 m² i wysokości do 6 m. Obiekty zaleca się realizować z zastosowaniem naturalnych materiałów tj.: drewno, kamień, cegła licówka, gonty, dachówka, stal.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom

ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z drogi dojazdowej

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenne

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 25

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

P,U,UC

tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

50. P,U,UC 3,95 ha

51. P,U,UC 1,25 ha

52. P,U,UC 1,47 ha

53. P,U,UC 2,19 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Należy utrzymać minimalny procent powierzchni ekologicznej czynnej, tj. nieutwardzonej 20%

5.6. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.7. Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy sporządzić raport o oddziaływaniu na środowisko w oparciu o przepisy szczegółowe.

5.8. W strefach dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.9. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. Fragment stref znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

6.2. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6.3. W granicach strefy 50.P,U,UC znajdują się relikty zespołu folwarcznego Kowall do zachowania i ochrony.

6.4. Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny oraz historyczny przebieg dróg

6.5. Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje;

Wysokość zabudowy do 20 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 70% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dowolne

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Dopuszcza się stosowania wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy.

8.5. Zabudowa o funkcji towarzyszącej:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych

8.7. Linie zabudowy:

Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej pow. działki - 1000 m²

10.3. W strefie 51.P,U,UC w obszarze poza uciążliwością od drogi ekspresowej S6 (150 m, wg rysunku planu) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z zachowaniem minimalnej pow. działek - 800 m²

10.4. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.5. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.2. W strefie dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:
min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

- 1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanalu Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:
 - a) odprowadzenie powierzchniowe
 - b) zbiorniki retencyjne
 - c) doły chłonne
- 2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- 3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina. Odpady produkcyjne będą usuwane i utylizowane przez podmioty gospodarcze we własnym zakresie.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%; dla stref 51,52,53.P,U,UC - 20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. W strefie 50.P,U,UC dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych o funkcji usług sportu i rekreacji.

16.3. W strefie 51,52.P,U,UC dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usług oświaty.

16.4. W projektowanych budowlach użyteczności publicznej, zakładach pracy i podziemnych budowlach komunikacyjnych zaleca się uwzględnić lokalizację schronów lub ukryć - zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi w tym zakresie.

16.5. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 26

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

U,P tereny zabudowy usługowej, usług rzemiosła oraz składów i magazynów

3. Nr STREFY 54.U,P

POWIERZCHNIA 1,60 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne wraz z obudową zieleni podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

5.5. Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

5.6. Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5.8. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).

5.9. W pasie do 150 m od drogi ekspresowej S6 wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

5.10. W strefach dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem wykonania przez inwestora oraz następców prawnych właściciela terenu ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S6

5.11. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment stref znajduje się w zasięgu stref ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą strefy

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:

max. 3 kondygnacje;

Wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

8.2. Pow. zabudowy:

Do 50% pow. pokrycia działki

8.3. Dachy:

Dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.

8.4. Kształtowanie formy architektonicznej:

Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki

8.5. Zabudowa towarzysząca:

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą.

8.6. Mała architektura:

Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.

8.7. Linie zabudowy:

nie dotyczy

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1. Dopuszcza się scalanie działek

10.2. Dopuszcza się podział działek na zasadach:

min. pow. działki budowlanej - 1000 m², max. pow. - nie określa się

min. szerokość frontu działki - 18 m, max. - nie określa się

kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją $\pm 30^\circ$

10.3. Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust. 2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 + zmiany) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz 717, z późn.zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2

10.4. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

11.2. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300 m² powierzchni działki.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych

11.4. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg dojazdowych

12.2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług

min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie

min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych

13. INFRASTRUKTURA

Woda:

Z wodociągu wiejskiego.

Ścieki sanitarne i technologiczne:

Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

Ścieki deszczowe:

1) Odprowadzenie wód deszczowych powinno zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25, rozpatrywanego w obrębie nieruchomości lub większego obszaru zlokalizowanego w obrębie zlewni Kanału Raduni, stosując różne formy opóźnienia spływu:

a) odprowadzenie powierzchniowe

b) zbiorniki retencyjne

c) doły chłonne

2) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.

3) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zachowując obostrzenia, o których mowa w pkt.1

Ogrzewanie:

Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:

Z sieci energetycznej.

Utylizacja odpadów stałych:

Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina. Odpady produkcyjne będą usuwane i utylizowane przez podmioty gospodarcze we własnym zakresie.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

20%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora

16.2. Dopuszcza się budynki lub lokale mieszkalne w liczbie 1 budynek jednorodzinny lub 1 lokal w obrębie nieruchomości, przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

16.3. Istniejącą zabudowę o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.

1. KARTA TERENU Nr 27

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KS tereny drogi ekspresowej (S6) z istniejącym węzłem drogowym z drogą wojewódzką nr 221, węzeł Kowale do modernizacji (dobudowa jezdni zbierająco - rozprowadzającej po stronie zachodniej drogi ekspresowej S6).

3. Nr STREFY 01.KS

POWIERZCHNIA 28,14 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. Fragment strefy znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

6.2. Fragmenty strefy znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską - wg rysunku planu; Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Droga ekspresowa stanowi przestrzeń publiczną w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Gdańsku.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z funkcjonowaniem drogi ekspresowej S6

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom

ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 46 m do 350 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - 2 jezdnie po 2 pasy ruchu plus pasy awaryjne oddzielone pasem dzielącym, węzeł z jezdniami zbierająco-rozprowadzającymi.

2. Obowiązuje zakaz lokalizowania sieci infrastruktury nie związanej z funkcjonowaniem drogi publicznej w istn. liniach rozgraniczających drogi.

3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

4. Fragment obszaru znajduje się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych w/n. Wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi Północ w Bydgoszczy oraz z Energa Gdańską Kompanią Energetyczną SA.

12. KOMUNIKACJA

droga ekspresowa wchodzi w skład istniejącego układu dróg publicznych.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

14.1. Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

14.2. Do czasu realizacji modernizacji węzła Kowale oraz rozbudowy drogi ekspresowej (S6) dopuszcza się korzystanie z własności na obszarach zainwestowanych oraz ewentualną rozbudowę.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

16.2. Obszar strefy stanowi drogę ewakuacji ludności na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny - zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi w tym zakresie.

1. KARTA TERENU Nr 28

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KZ tereny drogi zbiorczej powiązanej z drogą ekspresową S6 poprzez łącznice

3. Nr STREFY 02.KZ

POWIERZCHNIA 1,08 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Droga zbiorcza stanowi przestrzeń publiczną utrzymywaną przez zarządcę ustanowionego na podstawie odrębnych przepisów.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - 40 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 3,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

droga zbiorcza wchodzi w skład istniejącego układu dróg publicznych.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

16.2. Obszar strefy stanowi drogę ewakuacji ludności na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny - zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi w tym zakresie.

1. KARTA TERENU Nr 29

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KG tereny drogi głównej (droga wojewódzka nr 221 relacji Gdańsk - Kościerzyna)

3. Nr STREFY 03.KG

POWIERZCHNIA 1,35 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Droga główna stanowi przestrzeń publiczną w zarządzie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej 221

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zgodnie z aktualnymi granicami własności działek

2. parametry jezdni: - droga klasy Z

3. chodniki: - dopuszcza się projektowanie chodników i ścieżek rowerowych w odległości nie mniejszej niż 3,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni

4. Obowiązuje zakaz lokalizowania sieci infrastruktury nie związanej z funkcjonowaniem drogi publicznej w istn. liniach rozgraniczających drogi.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

droga główna wchodzi w skład istniejącego układu dróg publicznych.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

16.2. Obszar strefy stanowi drogę ewakuacji ludności na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny - zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi w tym zakresie.

1. KARTA TERENU Nr 30

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KD tereny dróg dojazdowych

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

04. KD 0,56 ha

05. KD 0,60 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment stref znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 7 m do 20 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - jezdnie 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

6. Zabrania się bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 221

12. KOMUNIKACJA

Droga dojazdowa wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 31

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KL tereny dróg lokalnych

3. Nr STREFY 06.KL

POWIERZCHNIA 0,18 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment strefy znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 10 m do 20 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 3,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Droga lokalna wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 32

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KD W tereny dróg wewnętrznych

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

07. KDW 0,08 ha

08. KDW 0,65 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 12 m do 28 m, wg rysunku planu;
2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Droga dojazdowa wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 33

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KL tereny dróg lokalnych

3. Nr STREFY 09.KL

POWIERZCHNIA 0,92 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - 12 m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg
2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 3,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
6. Fragment obszaru znajduje się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych w/n. Wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi Północ w Bydgoszczy oraz z Energa Gdańską Kompanią Energetyczną SA.

12. KOMUNIKACJA

Droga lokalna wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 34

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KDW tereny dróg wewnętrznych

3. Nr STREFY 010.KDW

POWIERZCHNIA 0,61 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 15 m do 36 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

6. Fragment obszaru znajduje się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych w/n. Wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi Północ w Bydgoszczy oraz z Energią Gdańską Kompanią Energetyczną SA.

12. KOMUNIKACJA

Drogi dojazdowe wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 35

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KD tereny dróg dojazdowych

3. Nr STREFY 011.KD

POWIERZCHNIA 0,23 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - 15 m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg
2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
6. Fragment obszaru znajduje się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych w/n. Wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi Północ w Bydgoszczy oraz z Energią Gdańską Kompanią Energetyczną SA.

12. KOMUNIKACJA

Droga dojazdowa wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 36

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KL tereny dróg lokalnych

3. Nr STREFY 012.KL

POWIERZCHNIA 2,30 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment strefy znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską - wg rysunku planu; Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 15 m do 24 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 3,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Droga lokalna wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 37

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KD tereny dróg dojazdowych

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

013. KD 0,29 ha

014. KD 0,19 ha

015. KD 0,47 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment stref znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską oraz bezpośredniej strefy ochrony konserwatorskiej - wg rysunku planu; Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 10 m do 18 m, wg rysunku planu
2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Droga dojazdowa wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 38

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KDW tereny dróg wewnętrznych

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

016. KDW 0,82 ha

017. KDW 0,63

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Strefy znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską - wg rysunku planu; Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - 10 m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg
2. parametry jezdni: - jezdnie 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Drogi dojazdowe wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 39

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KD tereny dróg dojazdowych

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

018. KD 0,99 ha

019. KD 0,32 ha

020. KD 0,38 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 10 do 16 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - jezdnie 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Droga dojazdowa wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 40

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KD W tereny dróg wewnętrznych

3. Nr STREFY 021.KDW

POWIERZCHNIA 0,25 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom

ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - 10 m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg
2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)
4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 41

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KP tereny parkingu

3. Nr STREFY 022.KP

POWIERZCHNIA 0,09 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne powinny zachowywać w maksymalnym stopniu rzeźbę terenu oraz zieleni wysoką.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

nie dotyczy

12. KOMUNIKACJA

Dojazd z dróg dojazdowych

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 42

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KX P tereny ciągów pieszo-jezdných

3. Nr STREFY 023.KXP

POWIERZCHNIA 0,09 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - 7 m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg

2. parametry ciągu pieszo-jezdnego: - minimalna szerokość - 5,5 m; maksymalna szerokość - nie określa się (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

5. Zabrania się bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 221

12. KOMUNIKACJA

ciąg pieszo - jezdny wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 43

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KD W tereny dróg wewnętrznych

3. Nr STREFY 024.KDW

POWIERZCHNIA 0,21 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 8 m do 15 m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg

2. parametry jezdni: - jezdnie 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Drogi dojazdowe wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 44

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KG tereny drogi głównej (droga wojewódzka nr 221 relacji Gdańsk - Kościerzyna)

3. Nr STREFY 025.KG

POWIERZCHNIA 2,14 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment stref znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską oraz bezpośredniej strefy ochrony konserwatorskiej - wg rysunku planu; Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Droga główna stanowi przestrzeń publiczną w zarządzie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej 221

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 21 m do 40 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - droga klasy Z

3. chodniki: - dopuszcza się projektowanie chodników i ścieżek rowerowych w odległości nie mniejszej niż 3,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni

4. Obowiązuje zakaz lokalizowania sieci infrastruktury nie związanej z funkcjonowaniem drogi publicznej w istn. liniach rozgraniczających drogi.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

droga główna wchodzi w skład istniejącego układu dróg publicznych.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16.1. W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

16.2. Obszar strefy stanowi drogę ewakuacji ludności na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny - zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi w tym zakresie.

1. KARTA TERENU Nr 45

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KD tereny dróg dojazdowych

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

026. KD 0,58 ha

027. KD 0,21 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment stref znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską oraz w granicach bezpośredniej strefy ochrony konserwatorskiej - wg rysunku planu; Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 8 m do 18 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 46

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KX P tereny ciągów pieszo-jezdných

3. Nr STREFY 028.KXP

POWIERZCHNIA 0,14 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Strefa znajduje się w granicach bezpośredniej strefy ochrony konserwatorskiej - wg rysunku planu; Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 5 m do 13 m, wg rysunku planu

2. parametry ciągu pieszo-jezdnego: - minimalna szerokość - 5,5 m; maksymalna szerokość - nie określa się (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

ciąg pieszo - jezdny wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 47

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KX tereny ciągów pieszych

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

029. KX 0,01 ha

030. KX 0,02 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Strefy znajdują się w granicach bezpośredniej strefy ochrony konserwatorskiej - wg rysunku planu; Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 7 m do 18 m, wg rysunku planu

2. parametry ciągu pieszego - minimalna szerokość - 1,5 m; maksymalna szerokość - nie określa

3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

ciągi pieszce powiązane są z istniejącym układem dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 48

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

KD tereny dróg dojazdowych

3. Nr STREFY 031.KD

POWIERZCHNIA 0,09 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 10 m do 18 m, wg rysunku planu

2. parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5 m (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

3. chodniki: - minimalna szerokość - 1,5 m; jednostronny lub dwustronny (dopuszcza się miejscowe zawężenia w terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków)

4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.

5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego układu dróg Gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 49

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

PT tereny pasów technicznych dla przebiegu infrastruktury technicznej i drogowej

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

032. PT 0,08 ha

033. PT 0,08 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie dotyczy

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.2. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Fragment stref znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską - wg rysunku planu; Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 5 m do 9 m, wg rysunku planu
2. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

12. KOMUNIKACJA

Pasy techniczne wchodzą w skład istniejącego układu dróg gminy Kolbudy.

13. INFRASTRUKTURA

Ścieki deszczowe: Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

16. 1 Istniejące zadrzewienia do zachowania, w przypadku wycinki należy uzyskać zgodę zarządcy drogi.
16. 2 W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

1. KARTA TERENU Nr 50

część wsi Kowale 1/335-09-02/I

2. PRZEZNACZENIE TERENU

ZP, W S tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych o charakterze zbiorników retencyjnych

3. Nr STREFY POWIERZCHNIA

001. ZP, WS 2,32 ha
002. ZP, WS 0,51 ha
003. ZP, WS 0,57 ha
004. ZP, WS 0,55 ha
005. ZP, WS 2,28 ha
006. ZP, WS 0,42 ha
007. ZP, WS 0,20 ha
008. ZP, WS 0,36 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte i zieleń wysoka

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.

5.2. Dopuszcza się przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych dla celów retencyjnych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

5.3 Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.4. W strefie dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.

5.5. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Kolbudy.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. Fragment strefy znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku

6.2. W granicach planu zlokalizowany jest obszar ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale oraz strefy ochrony ekspozycji zespołu pod ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku planu;

Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kowale wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.

6.3. Obiekty o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.

6.4. W strefie 004.ZP,WS zlokalizowany jest transformator z pocz. XX w. do zachowania i ochrony

6.5. Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

6.6. Zachowaniu i adaptacji podlega starodrzew we wnętrzu wsi, wzdłuż dróg oraz związany z historycznymi siedliskami

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz elementami małej architektury wymienionymi w pkt.11.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 "Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W strefie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.), dróg, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz zmian granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.

11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1 W strefie dopuszcza się przebieg ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury: altany, pergole, pomniki, obiekty służące rekreacji. Zakaz stosowania żelbetowych, prefabrykowanych ogrodzeń.

11.2. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.3. W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych zapewniających przejęcie wód deszczowych z terenów przyległych.

11.4. W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg.

12. KOMUNIKACJA

12.1. Dojazd z dróg lokalnych oraz dojazdowych

12.2. Zabrania się bezpośredniej jazdy z drogi ekspresowej S6

13. INFRASTRUKTURA

13.1. Zbiorniki retencyjne powinny zapewnić maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obrębie zlewni Kanału Raduni do cieków powierzchniowych odpowiadające współczynnikowi spływu max. 0,25.

13.2. W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów z zakresu infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej.

14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób tymczasowy.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. INNE USTALENIA PLANU

nie dotyczy

Rozdział IV.

Stwierdzenie zgodności planu ze studium.

§ 7. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolbudy zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kolbudy Nr XIX/108/2000 z dn. 31.05.2000 r.

Rozdział V.

Załączniki do uchwały

§ 8. Integralną częścią uchwały są:

1) Część graficzna - załącznik Nr 1, składający się z rysunków:

1. 1) Rysunek planu w skali 1:2000 - rys. Nr 1 arkusz 1

1. 2) Rysunek planu w skali 1:2000 - rys. Nr 1 arkusz 2

2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania - zał. Nr 2 do niniejszej uchwały

3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - zał. Nr 3 do niniejszej uchwały

Rozdział VI.

Postanowienia końcowe

§ 9. Uchyla się n/w uchwały Rady Gminy Kolbudy Uchwalające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Uchwała Nr XXIII/146/96 Rady Gminy Kolbudy Górne z dn. 19.12.1996 r. (Dz. U. Woj. Gd. Nr 24, poz. 70 z dn. 23.06.1997 r.)

- 2) Uchwała Nr XXVIII/188/97 Rady Gminy Kolbudy Górne z dn. 19.06.1997 r. (Dz. U. Woj. Gd. Nr 24, poz. 149 z dn. 10.07.1998 r.)
- 3) Uchwała Nr XXVIII/189/97 Rady Gminy Kolbudy Górne z dn. 19.06.1997 r. do uchylenia (Dz. U. Woj. Gd. Nr 31, poz. 95 z dn. 08.08.1997 r.)
- 4) Uchwała Nr XXXIII/234/98 Rady Gminy Kolbudy Górne z dn. 27.02.1998 r. (Dz. U. Woj. Gd. Nr 31, poz. 394 z dn. 03.12.1998 r.)
- 5) Uchwała Nr XII/64/99 Rady Gminy Kolbudy Górne z dn. 07.09.1999 r. (Dz. U. Woj. Gd. Nr 24, poz. 123 z dn. 09.03.2000 r.)

§ 10. Zobowiązuje się Wójta Gminy Kolbudy do:

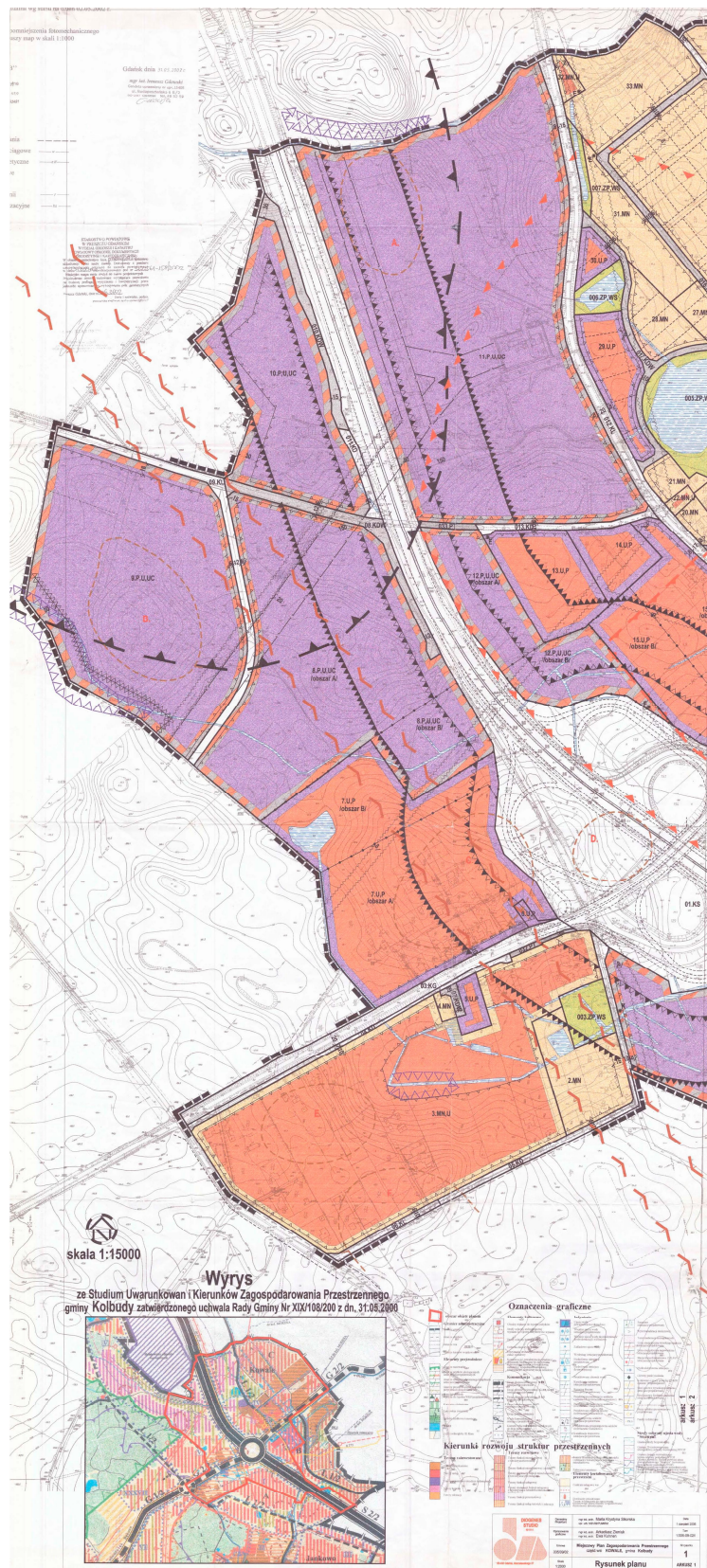
- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kolbudy.
- 3) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Kolbudy
- 4) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów z planu, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

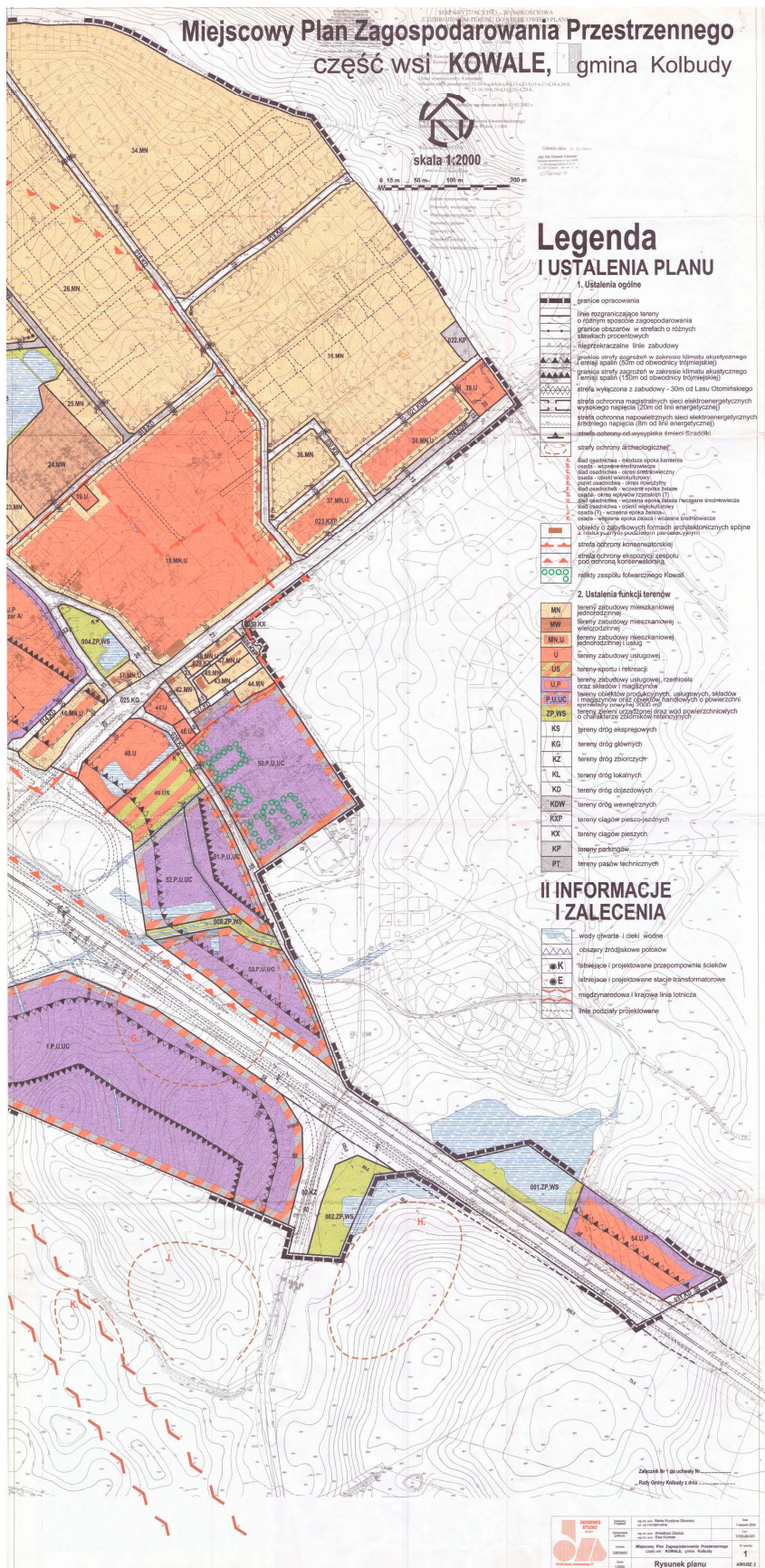
§ 11. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 11 ust. 1 i 2, które wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

ZAŁĄCZNIK Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/252/2005

Rady Gminy Kolbudy

z dnia 25 października 2005 r.





ZAŁĄCZNIK Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/252/2005

Rady Gminy Kolbudy

z dnia 25 października 2005 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowale.

1.0. Bilans terenu infrastruktury technicznej wraz z wykazem nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenu

Lp	opis infrastruktury	ilość (m ² /mb)	cena jedn. (tys.zł)	ogółem wartość (tys.zł)	
				modernizacja	projekt
1.	drogi istniejące	56600	0,24	14988	
	drogi projektowane (z wyłączeniem dróg wewnętrznych)	39100	0,24		9384
3.	sieć wodociągowa istn.	3686	0,56	2064,16	
	sieć wodociągowa proj.	2039	0,56		1141,84
4.	sieć kan. deszczowej istn.	3686	0,40	14744	
	sieć kan. deszczowej proj.	2039	0,40		815,6
5.	sieć kan. sanitarnej istn.	3686	0,64	2359,04	
	sieć kan. sanitarnej proj.	2039	0,64		1304,96
				34.155,2	12.646,4
				S 46.801,6	

2.0. Sposób rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

Przedmiotem opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowale, na terenie gminy Kolbudy.

Szacunkowy koszt nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenu przytoczono powyżej, według tabeli.

Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość i przedmiot finansowania. Każdego roku gmina występuje również o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

Zakłada się, że w okresie 2007 - 2013 (wg Narodowego Planu Rozwoju 2007 -20013) uda się pozyskać środki na realizację infrastruktury wsi Kowale.

ZAŁĄCZNIK Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/252/2005
Rady Gminy Kolbudy
z dnia 25 października 2005 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowale Rada Gminy Kolbudy, po zapoznaniu się z uwagami nieuwzględnionymi przez Wójta Gminy Kolbudy, postanawia odrzucić następujące uwagi, jako nieuzasadnione:

1. uwaga z dnia 26.08.2005 r. - Jolanta Hryniewicz, Łucja Hryniewicz - dotycząca: nie przekwalifikowania działek rolniczych na funkcje terenów dróg ekspresowych i terenów obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz nie prowadzenia łącznicy w kierunku obwodnicy trójmiejskiej,
2. uwaga z dnia 26.08.2005 r. - mieszkańcy wsi Kowale - dotycząca: zapewnienia barier dźwiękochłonnych od obwodnicy, nie prowadzenia łącznicy w kierunku obwodnicy,
3. uwaga z dnia 25.08.2005 r. - Irena Janczukowicz- Kosewska, - dotycząca: poszerzenia granic terenów nieprzydatnych pod zabudowę, zachowania istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 221,
4. uwaga z dnia 11.07.2005 r. i 10.08.2005 r. - Andrzej Biernaś, - dotycząca: zachowania istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 221.