

2735

UCHWAŁA Nr XXXV/368/2009
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 27 sierpnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Owidz obejmującego działkę nr 171 oraz część działek nr 174,175,188/14 w obrębie Janowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.), Rada Gminy Starogard Gdański uchwala, co następuje:

Dział I
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania i zawartość planu

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański uchwalonego Uchwałą nr XIX/147/2000 z dnia 18 lutego 2000 r., zmienionego uchwałami: Nr XXXIII/305/2005 z dnia 13 października 2005 r., Nr X/114/2007 z dnia 13 września 2007 r. oraz Nr XXI/212/2008 z dnia 30.06.2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Janowo, fragment wsi Owidz obejmujący działkę numer ewidencyjny 171 oraz część działek Nr 174,175,188/4.

§ 2

1. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego:
 - 1) ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunku planu składającego się z 1 arkusza sporządzonego na mapie w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jej integralną częścią,
 - 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
 - 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3

1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XII/137/2007 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak na załączniku nr 1 niniejszej uchwały.
2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków

- oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
 - a) linie zabudowy,
 - b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
 - c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
 - d) określenie geometrii dachu,
 - e) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) rehabilitacji istniejącego zagospodarowania;
- 11) terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzyca o prawdopodobieństwie wielkiej wody 10%.

§ 4

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone linią ciągłą na rysunku planu;
- 2) granice opracowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i numerem
- 4) strefy ochrony ekspozycji obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynkach- należy przez to rozumieć obiekty budowlane określone przepisami odrębnymi;
- 2) dachu stromym- należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z ukształtowaną kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 30 stopni;
- 3) działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 4) froncie działki – rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) funkcjach usługowych – rozumie się przez to funkcje polegające na prowadzeniu działalności usługowej publicznej jak: administracja publiczna, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej,

- usługi oświaty, nauki, rekreacji i kultury fizycznej, sportu i ogólnodostępne usługi kultury, muzea, biblioteki, usług komercyjnych jak: usługi handlu, gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza nie powodująca przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza, poziomu dźwięku w środowisku, emisji odorów i zanieczyszczeń jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 6) kondygnacji - rozumie się przez to kondygnację w rozumieniu przepisów technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki;
 - 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykusy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m. oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
 - 8) obiektach budowlanych - należy przez to rozumieć budynki, budowle stanowiące całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiekty małej architektury;
 - 9) obiektach służących działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą dla innych podmiotów gospodarczych i ludności;
 - 10) obiektach usługowych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane wolnostojące lub wbudowane lokale służące funkcji usługowej np. usług w zakresie handlu, gastronomii, edukacji, użyteczności publicznej;
 - 11) obszar przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
 - 12) ograniczeniu uciążliwości – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi 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.
 - 13) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz z załącznikami, stanowiącymi integralne części planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 14) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zieleń projektowaną na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
 - 15) powierzchnia sprzedaży – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów;
 - 16) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 17) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
 - 18) przeznaczeniu uzupełniającym, towarzyszącym - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędym, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
 - 19) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 1 arkusza, wykonaną na mapie w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 20) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i numerem);
 - 21) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Starogard Gdański w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 22) wartościowym drzewostanie – rozumie się przez to pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - b) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,
 - c) drzewa i krzewy, za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata,
 - d) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje,
 - 23) wysokości budynku- należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi stropodachu;
 - 24) zakaz, wykluczenie zabudowy- należy przez to rozumieć zakaz zabudowy budynkami określonymi przepisami odrębnymi, jeżeli ustalenia planu nie ustanowią dodatkowo zakazów lokalizacji innych obiektów, zakaz zabudowy nie obejmuje lokalizacji budowli, w tym sieci uzbrojenia terenu, dróg, innych ciągów komunikacyjnych, przejść dla pieszych, konstrukcji oporowych, sieci technicznych, urządzeń reklamowych, budowli ziemnych, parkingów i placów postojowych nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych, budowli sportowych, obiektów przystani wodnej, budowli obronnych, budowli stanowiących rekonstrukcję obiektów obronnych i historycznych, budowli hydrotechnicznych, lokalizacji obiektów małej architektury, lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, zakazy zabudowy mogą być ustalane szczegółowo warunkami ochrony obiektów i terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem.

§ 6

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) komunikacji i parkingów -oznaczonych na rysunku planu symbolem UP;
- 2) zabudowy usługowej użyteczności publicznej – oznaczonych na rysunku planu symbolem U;
- 3) zieleni, terenów zadrzewionych i lasów – oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) zieleni – oznaczonych na rysunku planu symbolem ZLZ;
- 5) dróg publicznych – oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 6) grodziska, zieleni urządzonej – oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP;
- 7)

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7

Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie:

- 1) teren stanowiska archeologicznego grodziska z ustaloną strefą ochrony;
- 2) ekspozycja terenu grodziska;
- 3) ekspozycja wsi i zespołu podworskiego w Owidzu;
- 4) krajobraz przyrodniczy, tereny leśne, zadrzewienia i zieleń w dolinie rzeki Wierzyca;
- 5) grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) krajobraz kulturowy gminy Starogard Gdański ujawniony w układach przestrzennych, formach architektonicznych i gabarytach zabudowy tradycyjnej i zabytkowej.

§ 8

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:

- 1) projektowana zabudowa usługowa;
 - 2) projektowane zagospodarowanie terenu grodziska;
 - 3) place postojowe;
 - 4) projektowane zjazdy z dróg publicznych;
 - 5) sieci dróg wewnętrznych, publicznych dojazdowych oraz ścieżek rowerowych;
 - 6) zagospodarowanie układów przestrzeni publicznej;
 - 7) układy małej architektury;
 - 8) lokalizacja nośników reklamowych;
 - 9) zespoły zieleni urządzonej wysokiej i niskiej;
 - 10) zagospodarowanie brzegów rzeki Wierzyca dla funkcji przystani i rekreacji;
 - 11) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 12) oświetlenie terenu i miejsc publicznych.
2. Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy na terenie grodziska i ograniczenia w realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, przepisami odrębnymi ochrony terenów i warunkami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku;
 - 2) w celu zapewnienia właściwej ekspozycji obiektu grodziska ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w

- 3) dla zapewnienia właściwej ekspozycji obiektów zabytkowych, na terenach U i UP ogranicza się maksymalną wysokość zabudowy do 9 m, maksymalną intensywność zabudowy do 20%;
- 4) ze względu na zagrożenie pożarowe terenów leśnych i prowadzenie planowej gospodarki leśnej ustala się zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m. od granicy drzewostanów na działce Nr 201/3;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych określonych przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, wolnostojących masztów telefonii komórkowej i innych systemów telekomunikacyjnych;
- 8) ustala się zakaz stosowania instalacji i urządzeń z których emisja wymaga uzyskania pozwolenia organów ochrony środowiska i zgłoszenia organom ochrony środowiska;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, składów odpadów, obiektów i urządzeń przetwarzania odpadów;
- 10) dopuszcza się ustanowienie pasa konserwacyjnego wzdłuż skarpy rzeki zgodnie z warunkami zarządcy cieku, w celu umożliwienia prowadzenia prac konserwacyjnych i renowacyjnych koryta rzeki;
- 11) ustala się zakaz grodzienia nieruchomości w wyznaczonym pasie konserwacyjnym rzeki Wierzyca;
- 12) ustala się zakaz uniemożliwiania dostępu i przechodzenia przez teren wyznaczonego pasa konserwacyjnego rzeki;
- 13) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzyca, określonych na rysunku planu symbolem „z 10%” i oznaczeniem graficznym zgodnie ze Studium ochrony przeciwpowodziowej opracowanym przez RZGW Gdańsk, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne i przepisów odrębnych;
- 14) ustala się trwałe zachowanie grodziska w lokalizacji i na warunkach określonych wpisem do rejestru zabytków (decyzja Nr 22/Archeol. z dnia 03.09.1962 r.) i przepisami odrębnymi;
- 15) zabudowa powinna być kształtowana w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej i historycznej regionu w zakresie form architektonicznych, gabarytów obiektów, geometrii dachów, intensywności zabudowy, stosowanych materiałów budowlanych, wystroju elewacji, kolorystyki;
- 16) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji, planów zagospodarowania i zabudowy terenów z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 17) ustala się obowiązek uzgodnień inwestycji z zarządcą cieku rzeka Wierzyca;
- 18) drogi dojazdowe i ciągi komunikacyjne na terenach U,ZP,ZL,ZLZ muszą być wykonane z materiałów naturalnych w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 19) przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża, ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych i zmiennych warunków wodno-gruntowych, które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 9

1. Obejmuje się ochroną tereny gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenie objętym planem ustala się:
 - 1) ochronę rzeki Wierzyca zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
 - 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przeciwpowodziowa, ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków i terenów;
 - 4) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzyca o zasięgu ustalonym przez RZGW Gdańsk.

§ 10

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zakaz przekraczania dopuszczalnego natężenia hałasu w środowisku ustalonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) ochronę doliny rzeki Wierzyca z układem zieleni brzegowej zgodnie z warunkami zarządcy cieku i przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę rowów i systemów melioracyjnych zgodnie z warunkami zarządcy i przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek tworzenia punktów gromadzenia i segregacji odpadów, skąd nieczystości wywożone będą na stałe wysypisko śmieci;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 8) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności gospodarczej.

§ 11

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę terenu grodziska wczesnośredniowiecznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Owidzu;
- 3) ochronę krajobrazu i ekspozycji doliny rzeki Wierzyca;
- 4) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do tradycji budowlanej regionu.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 12

1. Ustala się ochronę terenu grodziska wczesnośredniowiecznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją Nr 22/Archeol. z dnia 03.09.1962 r. z wyznaczoną strefą ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Teren objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji wsi i zespołu podworskiego w Owidzu, z ustalonymi warunkami ochrony, ograniczeniami i zakazami zabudowy.
3. Ustala się ochronę ekspozycji zespołu dworskiego poprzez ograniczenia wysokości i intensywności zabudowy, wyznaczenie terenów z wykluczeniem lokalizacji zabudowy, wyznaczenie linii regulacyjnych zabudowy w ciągu drogi dojazdowej, zapewniających ochronę ekspozycji z kierunku północno-wschodniego, zgodnie z rysunkiem i ustaleniami szczegółowymi planu.
4. Ustala się ochronę konserwatorską bezpośredniego otoczenia stanowiska archeologicznego z zakazem lokalizacji zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, rysunkiem i ustaleniami szczegółowymi planu.
5. Ustala się ochronę konserwatorską ekspozycji terenu zabytkowego grodziska z wyznaczeniem stref ekspozycji grodziska i doliny Wierzyca oznaczonych na rysunku planu symbolem E i liniami granicznymi strefy.
6. W wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej ekspozycji grodziska i doliny rzeki Wierzyca ustala się zakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
7. Na terenie objętym planem obowiązuje uzgadnianie projektów wszelkich inwestycji i zmian zagospodarowania terenu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. Dopuszcza się wykonanie rekonstrukcji obiektów na terenie grodziska i na terenach przyległych wyłącznie w oparciu o wyniki badań wykopaliskowych, archeologicznych prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
9. Na terenach przylegających do grodziska (U,ZLZ,ZL) przed realizacją planowanych zadań inwestycyjnych należy wykonać wyprzedzająco ratownicze badania archeologiczne.
10. Na wszelkiego rodzaju badania archeologiczne należy uzyskać pozwolenie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
11. W przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne w trakcie prac ziemnych ustala się obowiązek niezwłocznego powiadomienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
12. Wszelkie prace ziemne na terenie objętym planem należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym ustanowionym zgodnie z pozwoleniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
13. W strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego grodziska ustala się:
 - 1) ochronę formy krajobrazowej grodziska poprzez zachowanie układu wzniesienia i stoków i przestrzeganie ustalonych zakazów lokalizacji zabudowy;
 - 2) obowiązek uzgadniania z Pomorskim Wojewódz-

- kim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, prac ziemnych, zmian warunków zabudowy, zagospodarowania oraz sposobu użytkowania terenu;
- 3) obowiązek wykonania archeologicznych badań wykopaliskowych lub interwencyjnych wyprzedzających działania inwestycyjne;
 - 4) obowiązek uzyskania pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie wszelkich inwestycji, prac budowlanych, prac ziemnych, prac archeologicznych, lokalizacji obiektów budowlanych, dokonania nasadzeń zieleni, zmian warunków zagospodarowania terenu.
14. Nową zabudowę kubaturową należy projektować w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionalnej, w elewacjach należy stosować materiały naturalne, np. cegła, kamień, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, drewno

Rozdział 6

Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13

Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się instalację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam i nośników reklamowych na terenach objętych planem, ogrodzeniach, budowlach, urządzeniach technicznych oraz na elewacjach budynków po uzgodnieniu lokalizacji i gabarytów z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne;
- 4) przy podziałach nieruchomości nakazuje się ich wyodrębnienie w sposób zapewniający samodzielne funkcjonowanie, kształtowanie przestrzeni otwartych, publicznych, dojazdów, układu komunikacyjnego, placów postojowych, ochrony przeciwpożarowej, zieleni, lokalizację sieci i obiektów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14

1. Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:
 - 1) drogi publiczne lokalne i dojazdowe;
 - 2) projektowane trasy rowerowe, ciągi piesze, drogi wewnętrzne.

§ 15

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, wewnętrznych układów komunikacyjnych, placów postojowych.
2. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej

rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach:

- 1) dla usług, biur i handlu – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 1 stanowisko na jeden obiekt usługowy;
 - 2) dla funkcji pokojów gościnnych -nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój.
3. Szerokości minimalne ścieżek rowerowych - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zagospodarowania terenu.
 4. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.
 5. Utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne.
 6. Utrzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań, obiektów i urządzeń.
 7. Dopuszcza się remonty dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę nowych dróg, wprowadzenie zmiany klas i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
 8. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.
 9. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie nowych dróg ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla urządzeń energetycznych, należy uwzględnić ułożenie linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia terenu.
 10. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi.
 11. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu do obiektów i urządzeń technicznych operatorom sieci.

§ 16

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek zgłaszania do Dowództwa Sił Powietrznych lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.
2. Dopuszcza się lokalizację, budowę, rozbudowę sieci wodociągowych, obiektów i urządzeń technicznych sieci wodociągowych i zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - 1) obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych z zanieczyszczeń, zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
 - 4) dopuszcza się budowę nowych pompowni kanalizacyjnych i sieci kanalizacji;
 - 5) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków byto-

- wych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) obowiązek podczyszczania wód z terenów usług, komunikacji i parkingów z substancji ropopochodnych;
 - 2) ścieki opadowe z miejsc parkingowych należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;
 - 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
 - 4) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
 - 5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości;
 - 6) możliwość odprowadzenia wód opadowych do wód powierzchniowych na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą wód powierzchniowych.
 6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
 - 2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
 - 3) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym programem gospodarki odpadami.
 7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
 - 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energii słonecznej, zasoby energii geotermalnej na zasadach według przepisów odrębnych;
 - 2) jako uzupełniające źródło ciepła ustala się system centralnego ogrzewania zasilany z kotłowni lokalnych wykorzystujących nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii
 8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zasilenie z sieci gazowej odbiorników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi ustalonymi z zarządcą sieci gazowej;
 - 2) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię ciepłą;
 - 3) dopuszcza się budowę sieci gazowych magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, innych obiektów towarzyszących i urządzeń na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.
 9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji, wymianie istniejących oraz budowie nowych stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych oraz stacji wewnątrzowych;
 - 3) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego lub inne upoważnione osoby;
 - 4) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach;
 - 5) podłączenie obiektów i budynków do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora energetycznego będzie się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym opartych o źródła odnawialne i wykorzystujące lokalne zasoby biomasy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) szczegółowe projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
 - 8) zapewnienie prowadzenia eksploatacji istniejących linii energetycznych z możliwością dojazdu do istniejących obiektów.
 10. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi obiektami i urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i warunkami przebudowy.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 17

1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów dla działalności rolniczej i leśnej.
2. Nie wyznacza się terminu tymczasowego wykorzystania terenów.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 18

1. Dopuszcza się dokonanie rehabilitacji, rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, przebudowę lub budowę dróg, placów postojowych, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.
3. Zasady ochrony obszarów i sposób realizacji planowanych działań określono w rozdziałach 4 i 5

- planu.
4. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala rozdział 7 planu.
 5. Parametry dotyczące zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów ustalono w dziale II planu w opisie wyznaczonych terenów.

Dział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 19

Karta terenu Nr 1. U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.U.
 - 2) przeznaczenie podstawowe - funkcja usług, z lokalizacją budynków użyteczności publicznej, obiektów wystawienniczych, biur, zaplecza socjalnego, pokoi gościnnych (maks. 10 szt.);
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, przystani wodnej, pomostów, amfiteatru, pola namiotowego, obiektów sportu, toru łuczniczego, rekreacji, terenów zieleni urządzonej;
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, wytyczenie wewnętrznego układu komunikacyjnego, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych;
 - 5) dopuszcza się rekonstrukcje obiektów historycznych wyłącznie na podstawie przeprowadzonych badań wykopaliskowych i w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- ##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
 - 2) ustala się zakaz zabudowy budynkami poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu liniami regulacyjnymi – nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 3) na wyznaczonym terenie dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków, zespołem w układzie budynków wieloczęłonowych z kalenicami krzyżującymi się pod kątem prostym lub równoległymi;
 - 4) ustala się zachowanie swobodnego dostępu do rzeki Wierzyca;
 - 5) lokalizacja obiektów amfiteatru -w odległości nie mniejszej niż 40m. od wału grodziska;
 - 6) drogi dojazdowe i ciągi spacerowe na terenach muszą być wykonane z materiałów naturalnych w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 7) funkcję usługową, działalność gospodarczą można realizować z zachowaniem zasad ograniczenia uciążliwości w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
- ##### 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje zachowanie ograniczenia uciążliwości i dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 i 5 planu.
 - 3) dla planowanych działań inwestycyjnych np.

budowy chat, toru łuczniczego, budynków, obiektu amfiteatru, obiektów wystawienniczo usługowych należy przeprowadzić wyprzedzające ratownicze badania archeologiczne.

4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam na terenie działki, na budynkach i na ogrodzeniu w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 2) dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, obiektów tymczasowych wystawienniczych, usługowo-handlowych.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu- do 20%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimum 45%;
 - 4) geometria dachu głównych budynków- dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 40 do 45 stopni;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy- do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych- 1 kondygnacja;
 - 7) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn.
6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się zakaz podziałów wtórnych nieruchomości na działki budowlane;
 - 2) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w pasie rzeki Wierzyca;
 - 2) na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym symbolem „zz10%” i oznakowaniem graficznym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo wodne i warunkami ustalonymi przez zarządcę cieku.
8. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę –z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci, dopuszcza się lokalizację obiektów ujęć i poboru wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych na terenie działki;
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
 - 6) miejsca parkingowe- lokalizacja miejsc parkingowych na terenie 1.UP zgodnie z ustaleniami par. 15 ust. 2;

- 7) obsługa komunikacyjna terenów— istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych;
- 8) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów sąsiednich.
9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania-dopuszcza się utrzymanie istniejących ciągów komunikacyjnych, gospodarki rolnej i leśnej na terenach wyznaczonych planem bez ustalania terminu.
10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym —ustala się stawkę 0%.

§ 20

Karta terenu Nr 1.UP

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny komunikacji i placów postojowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.UP.
- 2) ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizacje placów postojowych, wraz z urządzeniami budowlanymi, małą architekturą;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku socjalnego z wydzielaniem pomieszczeń dla funkcji usług obsługi turystyki, sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się wytyczenie wewnętrznego układu komunikacyjnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę budynkami można lokalizować wyłącznie na terenie wydzielonym liniami nieprzekraczalnymi zabudowy;
- 2) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 3) dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej, lokalizacje zespołów zieleni urządzonej.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie ograniczenia uciążliwości i dopuszczalnych norm hałasu i emisji jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązki podczyszczania wód opadowych z terenów usług, komunikacji i parkingów z substancji ropopochodnych;
- 3) ścieki opadowe z miejsc parkingowych należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń.

4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam na terenie działki i na budynkach;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 20%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 20%;
- 4) geometria dachu budynków-dachy strome, dwu lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia połaci dachowych 40 do 45 stopni;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy-do 9m, do 2

kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

- 6) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych- 1 kondygnacja;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn.
6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nie dopuszcza się podziału na działki budowlane;
 - 2) dopuszcza się dokonanie podziałów związanych z lokalizacją budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę –z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 3) odprowadzenie ściekówdo kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych-na terenie działki;
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
 - 6) miejsca parkingowe-lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenów – istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi oraz wytyczenie wewnętrznych układów komunikacyjnych.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania-dopuszcza się utrzymanie użytkowania rolniczego terenu bez ustalania terminu.

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym — ustala się stawkę 0%.

§ 21

Karta terenu Nr 1.ZP

1. Ustala się tereny zieleni obejmujące obszar grodziska, oznaczone na rysunku symbolem 1.ZP.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się funkcje terenów zieleni urządzonej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala lokalizację rekonstrukcji elementów historycznego zainwestowania terenu określonych w wyniku rozpoznania wykopaliskowego i przeprowadzonych badań archeologicznych, zgodnie z warunkami ochrony konserwatorskiej obiektu zabytkowego, w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Na wyznaczonym terenie zlokalizowane jest grodzisko wczesnośredniowieczne wpisane do rejestru zabytków decyzją numer 22/Archeol. z dnia 03.09.1962 r. z ustanowioną strefą ochrony stanowiska archeologicznego i strefą ochrony ekspozycji.
5. Ustala się trwałe zachowanie terenu grodziska w formie krajobrazowej wzniesienia i stoków.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) każda rekonstrukcja obiektu musi wynikać z przeprowadzonych badań wykopaliskowych i może być realizowana w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 2) dopuszcza się rekonstrukcję zabudowań histo-

- rycznych grodziska określonych w oparciu o przeprowadzone badania archeologiczne, w tym wieżę bramną, wieżę mieszkalną, wieżę strażniczą, chaty drewniane, elementy wału obronnego, częstokołu, jam, palenisk w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, lokalizację sieci i urządzeń oświetlenia terenu w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 4) obowiązuje ochrona zbocza obiektu grodziska z zakazem nasadzeń zieleni wysokiej;
 - 5) ustala się zachowanie dostępu do rzeki Wierzyca;
 - 6) ciągi komunikacyjne muszą być wykonane z materiałów naturalnych w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje zachowanie ograniczenia uciążliwości i dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 i 5 planu.
8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) nasadzenia zieleni w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizacja, gabaryty obiektów odtwarzanych, powierzchnia ich zabudowy – w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej-60%;
 - 3) lokalizacja obiektów małej architektury i ich wygląd oraz lokalizacja elementów infrastruktury technicznej – w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się zakaz podziału nieruchomości na działki budowlane.
11. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych-na terenie działki;
 - 4) lokalizacja miejsc postojowych na terenie 1.UP;
 - 5) obsługa komunikacyjna terenu – powiązania komunikacyjne z terenami sąsiednimi.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów -nie ustala się.
13. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym — ustala się stawkę 0%.

§ 22

Karta terenu 1.ZLZ

1. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone na rysunku symbolem 1.ZLZ.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów- tereny zespołów zieleni urządzonej niskiej.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów o których mowa w ust. 1.ustala się:
 - 1) lokalizację obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej, inwestycji liniowych, sieci uzbrojenia terenów;
 - 2) użytkowanie rolnicze;
 - 3) lokalizacja obiektów drogi i ciągów komunikacyjnych.
4. Teren zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia obiektu grodziska.
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów związanych z funkcją terenów sąsiednich, nasadzenia zieleni w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.
7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym — ustala się stawkę 0%.

§ 23

Karta terenu 1.ZL

1. Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.ZL;
2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów ustala się uprawy leśne.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1,pkt 2. ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów związanych z ochroną rzeki, funkcją sportu i rekreacji, przystani na rzece, pomostów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i zarządcą cieku.
4. Teren znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego grodziska.
5. Dla wyznaczonych terenów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzyca zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami ustalonymi przez zarządcę rzeki.
6. Obowiązuje ochrona terenów leśnych i wartościowego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym — ustala się stawkę 0%.

§ 24

Karta terenu KDD

1. Ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolem KDD.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 3) utrzymuje się istniejące zjazdy.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 10,0 m., dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z

rysunkiem planu:

5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi, korekty przebiegu drogi, wynikające ze stanu formalnego lub istniejącego zagospodarowania terenów, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym —ustala się stawkę 0%.

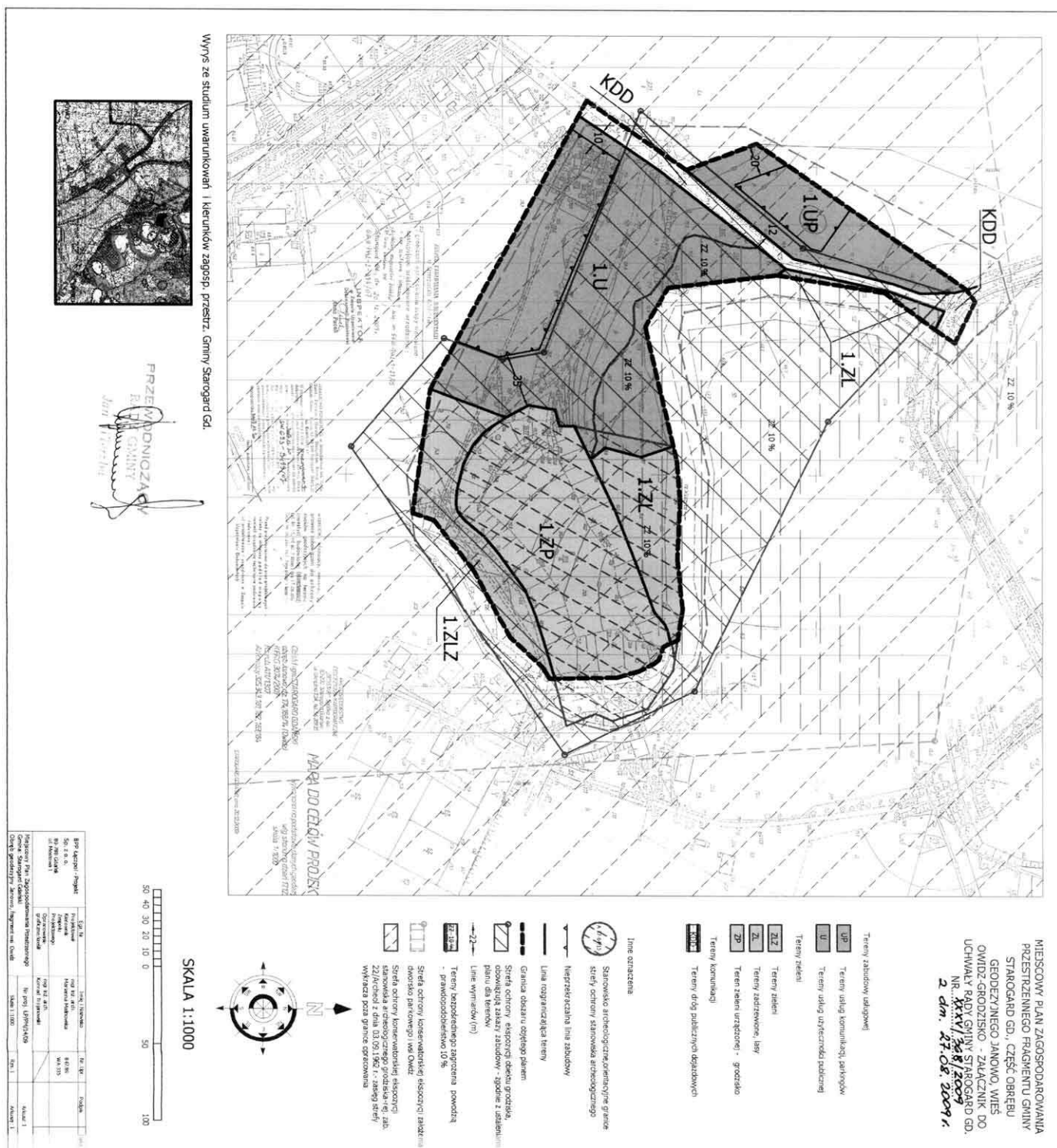
Dział III Ustalenia końcowe

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Starogard Gdański.

Przewodniczący
Rady Gminy Starogard Gd.
Jan Wierzba

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXV/368/2009
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 27 sierpnia 2009 r.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXV/368/2009
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 27 sierpnia 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Owidz – dz. 171 oraz część 174, 175 i 188/14 w obrębie Janowo

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po okresie wyłożenia do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXV/368/2009
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 27 sierpnia 2009 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 fragmentu wsi Owidz – dz. 171 oraz część

174, 175 i 188/14 w obrębie Janowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zmian.) art. 7 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zmian.) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. nr 15, poz. 148 z 2003 r. z późn. zmian), Rada Gminy Starogard Gdański rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym wyżejwymienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy;
2. Inwestycje wymienione w pkt 1 są zadaniem własnym gminy i będą realizowane;
 - z budżetu gminy,
 - przy współfinansowaniu ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW,
 - przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE,
 - w ramach partnerstwa PUBLICZNO-PRYWATNEGO,
 - z innych źródeł.
3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

2736

UCHWAŁA Nr XL/1143/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolne Miasto – Bastion Miś w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm: z 004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 Nr 220 poz. 1413), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420.) uchwała się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dolne Miasto – Bastion Miś w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1159) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 4,13 ha ograniczony:

- od północnego – zachodu: historycznymi zabudowaniami byłej fabryki karabinów i zabudowań poszpitalnych,
- od północnego – wschodu: zabudową na bastionie Królik,

- od południowego – wschodu: Oplywem Motławy,
- od południowego – zachodu: działką nr 269 (z dnia 4 marca 2009 r.),
jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń,
- 2) intensywność zabudowy ? stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu lub terenu inwestycji,
- 3) powierzchnia całkowita budynku - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynyownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,