

W y r y s i w y p i s

z planu zagospodarowania przestrzennego części WSI Wyczechowo

Zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm), oraz na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wyczechowo zatw. Uchwałą Rady Gminy Somonino Nr XIII/107/12 z dnia 29 lutego 2012r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 20 kwietnia 2012r. , poz.1437).

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Somonino ul. Ceynowy 21 83-314 Somonino
z dnia: 24.06.2021 r.

informuję, że działka nr 53/10 położona w miejscowości Wyczechowo w wyżej wymienionym planie miejscowym została oznaczona w sposób następujący:

MNU.1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

W załączeniu:

1. Kserokopia fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa .
2. Kserokopia fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – część graficzna .

Otrzymują:

1. Gmina Somonino, ul. Ceynowy 21 83-314 Somonino
2. a/a

z up. Wójta
Andrzej Peta
z-ca Wójta



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

URZĄD GMINY

83-314 Somonino, ul. Ceynowy 21

Gdańsk, dnia 20 kwietnia 2012 r.

Załącznik nr 5A 684-11-21(22)

do wyrysu i wypisu z planu

zagospodarowania przestrzennego

25.06.2012

z dnia 25.06.2012

Elektronicznie podpisany przez:
Izabela Foremna, PUW
2012.04.20 13:20:56

Poz. 1437

UCHWAŁA NR XIII/107/12
RADY GMINY SOMONINO

z dnia 29 lutego 2012 r.

Za wyjątkiem uchwały nr 12/12, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wyszczehowo

Analizy Peta
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159) i późn. zmianami), 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. zmianami) Rada Gminy Somonino uchwala co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się zgodność projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino uchwalonego uchwałą Rady Gminy Somonino Nr XXXII/232/09 z dnia 2009.12.29.

2. Przedmiot i granice projektu planu określa uchwała Nr XXIII/173/08 Rady Gminy Somonino z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wyszczehowo.

DZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE Rozdział I.

Zakres obowiązywania i zawartość planu

§ 2.1. Plan uchwalono po wykonaniu strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

2. 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 mapy w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. 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 określonych poprzez:

- a) szerokości frontów działek,
 - b) powierzchni działek,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;
- 8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

10) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

2. W planie wyznaczono obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia.

3. Nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalen i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust.3 i art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dotyczą nowej zabudowy lokalizowanej na terenach niezabudowanych.

5. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalen, podziałów, minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek i powierzchni nieruchomości, dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, energetyki, budowl, dróg, ciągów pieszych, terenów publicznych, zieleni, zabudowy grupowej, obiektów usługowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się podziały, scalenia nieruchomości mające na celu regulację granic, rozgraniczenia, wydzielanie nieruchomości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, dróg, terenów publicznych, pojedynczych obiektów usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Określone w planie kąt nachylenia połaci i wskaźniki geometrii dachu nie dotyczą, jeżeli nie wynika to z zapisów planu, istniejących i projektowanych obiektów dobowanych, tymczasowych, małej architektury, połaci dachów mansardowych, jednospadowych, pulpitowych, stropodachów, naczółków, lukarn, ryzalitów, fasad, zadachnienia wejść, ganków, garaży, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z gospodarką rolną, wiat, magazynów, instalacji i urządzeń, hal, obiektów produkcyjnych, obiektów i budowli sportowych, urządzeń wodnych, oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w wodę.

8. Ustalenia planu w zakresie geometrii dachów dla wszystkich terenów z dopuszczeniem zabudowy dotyczą głównych kalenic budynków funkcji podstawowej terenu.

9. Dopuszcza się przebudowę dachów płaskich na dachy strome, kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachów budynków zabudowy historycznej i zabytkowej.

10. Dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczlonymi z kalenicami na różnych wysokościach.

11. Nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy dla dopuszczonych ustaleniami planu obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, obiektów energetyki, sieci technicznych, instalacji i urządzeń, obiektów małej architektury, masztów antenowych, budowli rolniczych, sportowych, urządzeń wodnych, budowli obronnych, ochronnych, pomników, części budowlanych urządzeń technicznych, obiektów produkcyjnych, oczyszczalni ścieków, obiektów zaopatrzenia w wodę.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geomorficzne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 2) **elektrownia wiatrowej** - rozumie się przez to obiekt infrastruktury technicznej energetyki stanowiący całość techniczno-użytkową składający się z budowli, tj. fundamentu i wieży nośnej, urządzenia przetwarzającego energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, wraz niezbędnymi instalacjami i urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną i sieciami uzbrojenia terenu (np. elektroenergetyczną, telekomunikacyjną);
- 3) **fronte działki** - rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do drogi / ulicy, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) **kalenicy** - rozumie się przez to najwyższą część dachu utworzoną na przecięciu połaci dachowych;
- 5) **kąt nachylenia połaci dachu** - rozumie się przez to kąt ostry, podany w stopniach, nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu;
- 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 najniższą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wyskazy wysuniętych poza obris budynku nie więcej niż 1,5 m. oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylina dla niepełnosprawnych); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy także części nadziemnej wieży elektrowni wiatrowych;
- 8) **obiekty usługowych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale wykorzystywane dla funkcji usług w tym lokale użytkowe, budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego;
- 9) **obiekty obsługujące komunikacji** - rozumie się przez to: parkingi dla samochodów, zbiorowe parkingi (o 5 i więcej miejscach postojowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym), stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 10) **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;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to teren z nawierzchnią zienną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. 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: zieleni projektowaną na ścianach budynków, nawierzchni zwirowych, grynowych i azutowych;
- 12) **powierzchnia sprzedaży** - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów;
- 13) **przebiegach szczegółnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym, towarzyszącym, fakultatywnym** - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze lub będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 16) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 1 arkusza, wykonaną na mapach w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) **terenie** - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);

- 18) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Somonino w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 19) **usługach** - rozumie się przez to funkcje polegające na prowadzeniu działalności usług publicznych, użyteczności publicznej jak: administracja publiczna, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, kultury religijnej, nauki, rekreacji, opieki zdrowotnej, sportu, usługi kultury, muzeu, biblioteki, usług komercyjnych jak: usługi handlu, gastronomii, bura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarczą np. związana z wykonywaniem wolnych zawodów, rzemiosła usługowego;
 - 20) **wysokość budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej krawędzi stropodachu lub kalenicy;
 - 21) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - rozumie się przez to budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, budynki lub zespoły budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej (arralnej), budynki wielorodzinne zawierające 2 mieszkania, zespoły budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, w rozumieniu przepisów technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, wraz z urządzeniami budowlanymi, ogrodami, terenami zieleni, budynkami garażowymi, gospodarczymi, obiektami małej architektury, układami komunikacyjnymi. Dopuszcza się lokalizację niewielkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających do 4 lokali mieszkalnych i 2 lokali użytkowych (usługowych) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 22) **zabudowie zagrodowej** - rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarce - i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
 - 23) **zakaz, wyłączenie, wyłączenie zabudowy, inwestycji budowlanych** - należy przez to rozumieć zakaz zabudowy budynkami określonymi przepisami odrębnymi, jeżeli ustalenia planu nie ustanawia zakazów lokalizacji innych obiektów, zakaz zabudowy nie obejmuje lokalizacji budowli, instalacji, obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, energetyki, łączności publicznej, dróg innych ciągów komunikacyjnych, przejść dla pieszych, konstrukcji oporowych, sieci technicznych, urządzeń reklamowych, budowli ziemnych, parkingów, obiektów postojowych nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych, budowli sportowych, budowli obronnych, budowli stanowiących rekonstrukcję obiektów obronnych i historycznych, urządzeń wodnych, 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;
 - 24) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zieleni ogólnodostępną, zróżnicowaną gatunkowo o charakterze ozdobnym z układem alejek i obiektami małej architektury.
- § 5. Rysunek planu ustala:**
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) granice opracowania;
 - 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i numerem wyróżniającym;
 - 4) linie zabudowy;
 - 5) oznaczenia stanowisk archeologicznych zawierające zasięg stanowisk, zasięg stref obserwacji i ochrony archeologicznej;
 - 6) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Wyszechowo i zespołu dworsko-parkowego;
 - 7) obszary i obiektyabytkowe wpisane do rejestru zabytków zgodnie z warunkami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wpisu do rejestru;
 - 8) otoczenie obiektów zabytkowych i terenów wpisanych do rejestru zabytków;
 - 9) strefę ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyszechowo;

- 10) strefę obserwacji archeologicznej wraz ze strefami ochrony archeologicznej zidentyfikowanych zabytków archeologicznych;
- 11) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia o prawdopodobieństwie wielkiej wody 1%.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętego planem.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 2) zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) zabudowy zagrodowej i zabudowy na nieruchomościach rolnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **RMN**;
- 4) tereny zabudowy obsługi produkcji i usług w gospodarstwach rolnych i hodowlanych - oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;
- 5) upraw ogrodniczych, ogrodów, sadów - oznaczone na rysunku planu symbolem **RZD**;
- 6) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 7) zabudowy wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 8) zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 9) obiektów usługowo-produkcyjnych, handlowych, składów, magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 10) obiektów usługowo-produkcyjnych, handlowych, składów, magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 11) wód powierzchniowych śródlądowych, rzek, jezior, stawów, rowów melioracyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 12) wód powierzchniowych rzeki Radunia w granicach rezerwatu przyrody „Iar Rzeki Raduni” - oznaczone na rysunku symbolem **WS.1**;
- 13) lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 14) projektowanych zaleśień - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLP**;
- 15) zieleni objętej prawnymi formami ochrony, terenów wodnołobnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 16) zieleni objętej prawnymi formami ochrony położone w granicach rezerwatu przyrody „Iar Rzeki Raduni” - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN.1**;
- 17) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wielkiej wody 1% - oznaczone na rysunku planu symbolem **Z1%** i oznaczeniem graficznym;
- 18) zieleni urządzonej i parków - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 19) dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD(D.L.)**.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. Elementy i cechy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) tradycja budowlana regionu i miejscowości, historyczne zagospodarowanie miejscowości, sposób zabudowy poszczególnych parcel;
- 2) historyczne linie zabudowy i sytuowanie obiektów względem drogi;
- 3) gabaryty zabudowy historycznej, wysokość zabudowy, kształt i proporcje brył, kierunek kalenicy, geometria dachów, rodzaj pokrycia dachu, detale architektoniczne, sposoby opracowania elewacji;

- 4) tradycja zabudowa siedliskowa w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
- 5) historyczny układ dróg, ciągów pieszych, placów;
- 6) tereny Rezerwatu Przyrody „Iar Rzeki Raduni”;
- 7) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Raduni;
- 8) położone w sąsiedztwie specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000 Hopowo (PLH 220010), Iar Rzeki Raduni (PLH 220011) objęte formami ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) strefy ochrony ekspozycji wsi, zespołu dworsko-parkowego i kompozycji przestrzennych;
- 10) aleje przydrożne, szpalery pojedyncze drzew, zabytkowe zespoły zieleni, storodzewia, zieleni wysoka związana z historycznymi siedliskami;
- 11) trwałe użytki zielone, naturalne zbiorowiska roślinne, torfowiska, tereny bagienne, obszary wodnołobne, sieci połączeń przyrodniczych stanowiące korytarze ekologiczne;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oczka wodne z terenami zieleni buforowej;
- 13) zieleni wiejska, zespoły zadrzewień śródpolnych;
- 14) lasy wodochronne i glebochronne;
- 15) gleby dobre i bardzo dobre, gleby organiczne;
- 16) grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:

- 1) projektowane zjazdy z dróg publicznych i węzły komunikacyjne;
- 2) miejsca obsługi podróżnych, punkty widokowe;
- 3) powiązanie sieci dróg gminnych z układem nadrzędnym i dróg głównych;
- 4) place i miejsca postojowe w przestrzeni publicznej, trasy i ścieżki rowerowe;
- 5) zagospodarowanie układów przestrzeni publicznej;
- 6) projektowana zabudowa usługowa;
- 7) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- 8) zespoły małej architektury;
- 9) miejsca instalacji i warunki ekspozycji nośników reklamowych;
- 10) obiekty i urządzenia tras i szlaków turystycznych;
- 11) dostęp do wód publicznych;
- 12) wykorzystanie wód powierzchniowych, zbiorników wodnych, lasów dla celów rekreacyjnych, turystyki, sportu, edukacyjnych;
- 13) zespoły zieleni urządzonej i parków;
- 14) zaleśnienie gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej z wyjątkiem terenów podmokłych, obszarów wodnołobnych zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
- 15) obiekty infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami;
- 16) strefy buforowe wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzawień;
- 17) sieci gazociągów;
- 18) system dystrybucji gazu;
- 19) obiekty infrastruktury energetyki i elektrowni wiatrowych.

- 20) zaopatrzenie w energię, zagospodarowanie istniejących źródeł energii odnawialnej, wodnej, geotermicznej, geotermalnej, energii wiatru, energii słonecznej;
 - 21) linie energetyczne, sieci energetyczne zasilające obiekty budowlane i oświetlenie miejsc publicznych.
- 2. Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:**
- 1) w granicach Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni” do czasu sporządzenia planu ochrony Rezerwatu można podejmować działania wynikające jedynie z zadań ochronnych;
 - 2) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Raduni oraz odstępują od zakazów określają przepisy odrębne (w dniu sporządzenia projektu planu obowiązują Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr. 1161/XL VII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa pomorskiego);
 - 3) przeszkody lotnicze muszą być zgłaszane do właściwego urzędu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się tereny rolnicze oznaczone symbolem R wyłączone spod zabudowy ze względów ekspozycyjnych w strefie ochrony ekspozycji wsi Wyszecხოwo i zespołu dworsko-parkowego, tereny dopuszczalnej lokalizacji części nadziemnych wież elektroenergetycznych wyznaczają nieprzekraczalnie linie zabudowy opisane na rysunku planu;
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię gospodarstwa rolnego dla wydzielenia siedliska rolniczego wynoszącą 2 ha (słownie dwa hektary);
 - 6) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych wzdłuż dróg dojazdowych do majątku i wsi Wyszecხოwo, prace konserwacyjne i inwestycyjne dotyczące nasadzeń alejowych podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 7) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, obiektów małej architektury na terenach podmokłych, bagiennych, torfowiskach, wytopiskowych oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN;
 - 8) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych i systemów melioracyjnych powodujących odwodnienie i zmiany stosunków wodnych na istniejących siedliskach bagiennych, torfowiskach, terenach podmokłych, oczkach wodnych, wytopiskowych, leśnych oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych, leśnych, zbiorników wodnych, cieków, ochrona przed usunięciem się mas ziemnych, powodzią, podtopieniami;
 - 9) ustala się zakaz wprowadzania zaleceń i zadrzewień w odległości mniejszej niż 200 m od obiektów elektroenergetycznych;
 - 10) wskazane jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach zabudowy usługowej pełniącej funkcje ekranów akustycznych oraz filtrów aerosaniarnych;
 - 11) budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi powinny być lokalizowane poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości od obiektów telekomunikacji, energetyki, linii energetycznych, oddziaływania promieniowania i pól elektromagnetycznych, hałasu, ustalonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) tereny działalności usługowej, produkcyjnej, magazynowej, działalności wytwórczej, rzemieślniczej w przypadku sąsiadstwa z terenami mieszkaniowymi i przetrzymkami publicznymi powinny być oddzielone, ogradzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej wielostawowej, w sposób zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wywiazany hałas, wibracje, drżenie w powietrzu lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mogłyby one obniżać jakość terenów otaczających;
 - 13) na terenach zainwestowanych wskazane jest lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, w tym sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych, sanitarnych, deszczowych jako doziemnych, w wydzielonych pasach technicznych, w liniach rozgarniętych dróg i innych ciągów komunikacyjnych z wyłączeniem dróg krajowej;
 - 14) dopuszcza się ustalenie przez zarządcę lub właściciela sieci energetycznej i obiektów energetyki stref ochronnych, ograniczeń w użytkowaniu terenów, wyznaczenie stref eksploatacyjnych i ochrony funkcjonalnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 15) dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania dla linii i obiektów energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania i stref kontrolowanych dla gazociągów, urządzeń i obiektów sieci gazowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, odbiegającej od kolorów w obiektach historycznych;
- 18) ustala się wprowadzenie elementów izolacji technicznej i biologicznej ograniczającej rozprzestrzenianie hałasu wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 19) do nasad należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 20) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczytnych poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów ograniczających odpływ wody;
- 21) należy zapewnić minimum 1,5 m strefę swobodnego dostępu do wód publicznych;
- 22) ustala się zakaz groduzenia nieruchomości do linii brzegu rowów i wód publicznych;
- 23) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 24) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji (rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do doprowadzenia urządzeń melioracyjnych na terenie budowy do pełnej sprawności;
- 25) ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprządaży ponad 1000 mkw.;
- 26) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące (w tym typu LED);
- 27) tereny zainwestowania należy ubierać równolegle w sieć kanalizacji wodociągowej i sanitarnej, indywidualne rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej można stosować na terenach zabudowy rozproszonej i poddawanych możliwości włączenia do sieci;
- 28) ustala się zakaz nawożenia osadami ściekowymi, zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych, zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 29) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, składów odpadów, substancji niebezpiecznych, obiektów i urządzeń przetwarzania odpadów;
- 30) ustala się zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
- 31) ustala się nakaz przycinania lub usuwania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi;
- 32) ze względu na zagrożenie pożarowe terenów leśnych i prowadzenie planowej gospodarki leśnej ustala się zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m. od granicy lasu;
- 33) ustala się ograniczenia w realizacji inwestycji w zasięgu stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, przepisami odrębnymi ochrony terenów i warunkami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku;
- 34) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludzkom i dużym zwierzętom zwierzętność do wód publicznych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej, rybactwej, bezpieczeństwu powszechnemu i obronności, turystyce wodnej, dopuszczonych ustaleni planu;
- 35) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Raduni określonych na rysunku planu symbolem „ZZ 1%” i oznaczeniem graficznym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z warunkami zarządcy cieków, ustawy Prawo wodne, przepisami odrębnymi;
- 36) konstrukcje obiektów energetyki, elektroenergetyki, elektroenergetyki powinny być malowane w sposób nie kontrastujący z otoczeniem, eliminujący powstawanie refleksów świetlnych, należy stosować kolory jasne, pokrycie jednolite, matowe;

- 37) usiła się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej;
- 38) obsługę komunikacyjną terenów położonych wzdłuż drogi krajowej należy realizować w sposób który nie będzie wykorzystywał jedynie dostępu z drogi krajowej, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg serwisowych lokalizowanych poza liniami rozgraniczającymi drogi krajowej, zakaz wykorzystania istniejących zjazdów z drogi krajowej dla nowej zabudowy;
- 39) podziały geodezyjne na terenach położonych wzdłuż drogi krajowej należy realizować w sposób nie powodujący konieczności budowy dodatkowych zjazdów i wjazdów na drogę krajową, dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez drogi serwisowe lokalizowane w ciągu lub w sąsiedztwie drogi krajowej;
- 40) usilenia pkt 37,38,39 nie obowiązują w przypadku zmiany na niższą kategorii i klasy technicznej istniejącej drogi krajowej;
- 41) nie należy obsadzać zwłaszcza zielenią wysoką dróg dojazdowych do elektrowni wiatrowych, ani dróg przebiegających przez teren zajęty przez wiatraki i znajdujący się w zasięgu ich oddziaływania. Nowe nasadzenia i tereny zielone projektować należy w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie wsi;
- 42) nie należy tworzyć oczek wodnych, stawów oraz innych zbiorników w strefie bezpośredniego oddziaływania elektrowni wiatrowych;
- 43) posadowienie elektrowni wiatrowych powinno być poprzedzone badaniami geotechnicznym i hydrologicznymi gruntu;
- 44) zalecane jest stosowanie w rolnictwie nowoczesnych i ekologicznych metod uprawy przy jednoczesnym stosowaniu zabiegów chroniących ziemię przed wyjąłowieniem oraz ograniczanie dopływu substancji biogenych do wód powierzchniowych, poprzez właściwe przechowywanie nawozów naturalnych – zaleca się upowszechnienie zasad „Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej”, opracowanego przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministerstwo Środowiska;
- 45) zaleca się przestrzeganie w gospodarce rolniczej zasad biotechniki zapewnianie wydolność środowiska naturalnego, odnawialność zasobów przyrodniczych, trwałość świata roślinnego i zwierzęcego oraz różnorodność i indywidualność przyrody i krajobrazu;
- 46) na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach potencjalną lokalizację elektrowni wiatrowych należy poprzedzić monitoringiem przedrealizacyjnym oddziaływania projektowanych farm wiatrowych na awifaunę oraz nietoperze.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111 Subniecka Gładska z ustanowionymi obszarami ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obejmuje się ochroną grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie objętym planem i w bezpośrednim sąsiedztwie ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

- 1) tereny Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni” w granicach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni w granicach ustalonych przepisami odrębnymi;
- 3) położony w sąsiedztwie specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000 PLH 220010 Hopowo;
- 4) położony w sąsiedztwie specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000 PLH 220011 Jar Rzeki Raduni.
4. Na terenie obszarów chronionych obowiązują:
- 1) plan ochrony lub plan zadań ochronnych Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Raduni określają przepisy odrębne (w dniu sporządzenia projektu planu obowiązują Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. nr. 1161/XLVIII/10) np. obowiązują zakaz

likwidowania i niszczenia zadzwień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych jeżeli nie wynika z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego, budowy, odbudowy, utrzymania, remontów, naprawy urządzeń wodnych, zakaz wykonywania prac ziemnych trwałe zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwoświsłowym, utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

- 3) ochrona czynna ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów łądowych, ekosystemów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, przeciwoświsłowej, racjonalna gospodarka wodna, rybactwo;
- 5) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-biotnych;
- 6) pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, oczek wodnych, naturalnych zbiorników roślinnych, torfowisk, ekosystemów wodnych, wodno-łąkowych, leśnych;
- 7) zachowanie i utrwalenie sieci połączeń przyrodniczych stanowiących korytarze ekologiczne;
- 8) obowiązkowa ochrona siedlisk dziko żyjących zwierząt, w tym gniazd i legów plasiak;
- 9) przestrzeganie planu urządzenia lasów opracowanych przez zarządców lasów państwowych i prywatnych;
- 10) plany zadań ochronnych i plany ochrony obszarów NATURA 2000 zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu obszarów chronionych określają przepisy odrębne i akty prawa miejscowego.

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

- 1) ochronę i pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, wodno-biotnych, oczek wodnych, ekosystemów wodnych, leśnych, naturalnych zbiorników roślinnych, torfowisk;
- 2) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 3) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności gospodarczej;
- 4) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
- 5) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków;
- 6) zachowanie stref ochronnych przy brzegach zbiorników wodnych i cieków zagospodarowanych trwałą zielenią;
- 7) obowiązek tworzenia punktów gromadzenia i segregacji odpadów, skąd nieczystości wywożone będą na stałe wysypisko śmieci;
- 8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń wodochronnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 10) dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, starodrzewia, remowację sanitarną, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny, wymogi bezpieczeństwa, warunki ochrony terenów, plany zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) opuszcza się zalesienia nieużytków i gruntów rolnych o słabych warunkach glebowych, z wyjątkiem terenów podmokłych, obszarów wodno-biotnych zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
- 12) ochronę historycznych nasadzeń alejowych, prace konserwacyjne i inwestycje dotyczące nasadzeń podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatozem Zabytków;
- 13) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, systemów retencji, elektrowni wiatrowych, studni, stawów, rowów melioracyjnych, wykorzystanie wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) ustala się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych z terenów objętych planem do systemu odwodnienia drogi krajowej;
- 15) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczoną funkcją usług, zabudowa usługowa może zajmować ponad 50% powierzchni terenu;
- 16) w strefie uciążliwości od drogi krajowej w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi obowiązują zastosowanie technologii i materiałów o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom min. hałasu do obowiązujących wartości dla typu zabudowy.

§ 11. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidoczonych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących, modernizowanych i nowoprojektowanych;
- 2) w odniesieniu do nowej zabudowy obowiązują zasady dostosowania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, wysokości, kształtu i proporcji bryły, kierunku kalenicy, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachu, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, sposobów opracowania elewacji, materiałów budowlanych;
- 3) w budynkach istniejących i projektowanych należy stosować kolory zbliżone do naturalnych, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych, dalekich od kolorów w obiektach zabudowy historycznej;
- 4) w obiektach adaptowanych, remontowanych, przebudowywanych, w nowej zabudowie należy stosować materiały budowlane nawiązujące do stosowanych w zabudowie historycznej i zabudowy, np. cegła, kamień, tynki o fakturze tynków tradycyjnych, drewno, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni i brązu lub materiały o podobnym wyglądzie (dachówkopodobne). Dopuszcza się pokrycia dachów w odcieniach graniowatych;
- 5) lokalizację nowej zabudowy należy wyznaczać z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania miejscowości, sposobu zabudowy poszczególnych parcel, w sposób wynikający z lokalnych uwarunkowań przestrzennych, dostosowując do historycznych linii zabudowy i sygnowania obiektów względem drogi;
- 6) zabudowę siedliskową, należy projektować w nawiązaniu tradycyjnej zabudowy siedliskowej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
- 7) ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Wyszehowic; 8) ochronę krajobrazu i ekspozycji doliny rzeki Raduni;
- 9) ochronę historycznego zespołu rursztynowego wsi folwarcznej Wyszehowo, kompozycji przestrzennych oraz otwarcia krajobrazu;
- 10) ochronę historycznych nasadzeń alejowych, prace konserwacyjne i inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 11) ochronę naturalnego i kulturowego ukształtowania terenu.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. Ustala się ochronę:

- 1) obiektów architektonicznych i zespołów przestrzennych z otoczeniem zgodnie z wpisem do rejestru zabytków nieruchomych: budynek dworu i zabudowa folwarczna 1885-1887 r., 1907 r., park podworski krajobrazowy k. XIX w., m. tej zabudowy A-1048, data wpisu 24.09.1988 r., numer rejestru zabytków województwa pomorskiego 1257;
- 2) historycznego zespołu rursztynowego wsi pofołwarcznej;
- 3) historycznej i tradycyjnej zabudowy wsi;
- 4) ukształtowania terenu i historycznej zieleni, w tym układ i struktury alei dojazdowych, nasadzeń alejowych wzdłuż dróg dojazdowych do majątku i wsi Wyszehowo;
- 5) obiektów tradycyjnego budownictwa murywanego z XIX w., z przełomu XIX/XX w. i z poł. XX w., budynków dawnej wsi folwarcznej, historycznych domów mieszkalnych, budynków gospodarczych;

- 6) stanowisk i stref ochrony archeologicznej oznaczonych literą A i numerem: 11 – cmentarzysko kurhanowe, epoka brązu (Dec. nr 424/Archeol. z dnia 26.10.1987 r.), 12 – ścieła osadnictwa, obiekty wielokulturowy, 40 – osada w otoczeniu kurhanów XV – XVI w.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków nieruchomych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) zabytki nieruchome i obszary wpisane do rejestru zabytków podlegają uregulowaniom wynikającym z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (z późn. zmianami);
- 2) szczegółowe zalecenia konserwatorskie, określenie sposobu korzystania z zabytków, wykonania prac konserwatorskich, zakres dopuszczalnych zmian w zabytkach, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu przedstawia Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku;
- 3) obowiązują ochrona zabytków architektury, ochrona zachowania zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej, historycznych form zagospodarowania, zabytkowego drzewostanu, zespołów zieleni, historycznych elementów małej architektury, ogrodzeń, urządzeń budowlanych;
- 4) obiekty i tereny zespołu dworsko-parkowego wpisane do rejestru zabytków (budynek dworu, zabudowania gospodarcze, park, tereny w granicach wpisu) podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się adaptację, remonty, rewitalizację istniejącej zabudowy wyłącznie w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 6) ustala się zakaz podziałów geodezyjnych, zakaz nie dotyczy podziałów i wydzielen dopuszczonych zgodnie z przepisami odrębnymi i przejściowymi;
- 7) dopuszcza się dokonanie scalek w obrębie historycznych działek;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych nie będących kontynuacją lub uzupełnieniem istniejącego zabytkowego układu przestrzennego;
- 9) na prace prowadzone w zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, w ich otoczeniu i w obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują wytyczne uzyskania pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w postaci decyzji administracyjnej.

3. Ustalenia planu w zakresie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytków nieruchomych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytków nieruchomych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zasięg strefy określa rysunek planu;
- 2) obowiązują zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie będących kontynuacją lub uzupełnieniem istniejącego zabytkowego układu przestrzennego;
- 3) ustala się obowiązek uzgodnienia inwestycji budowlanych z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Ustalenia planu dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu rursztynowego wsi podworskiej Wyszehowo:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu rursztynowego wsi podworskiej Wyszehowo, zasięg strefy określa rysunek planu;
- 2) obowiązują zachowanie i kontynuacja historycznych układów zabudowy;
- 3) ochronę podlegają: zasadniczy układ drogowy, zieleni wysoka związana z historycznymi siedliskami, forma i gabaryty architektury miejscowej i tradycyjnej, sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków, skala zabudowy, geometria i pokrycie dachów, kołystyka dachów, nachylenia połaci dachów, rodzaj stosowanych materiałów budowlanych nawiązujących wyglądem do materiałów tradycyjnych, typologia i podziały siatki otworowej, tradycyjne detale budowlane, zdobnictwo cięteńskie, siatki, kowalskie, historyczne i tradycyjne meblewnictwo geograficzne;
- 4) obowiązują uzgodnienie inwestycji budowlanych z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

5) ustala się obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku prac dotyczących zabytków objętych ochroną konserwatorską planowanych do przeprowadzenia na podstawie zgłoszenia w Starostwie Powiatowym.

5. Ustalenia planu dotyczące ochrony konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji historycznego zespołu rursztyskiego wsi Wyszehowo i zespołu dworsko-parkowego:

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji historycznego zespołu rursztyskiego wsi Wyszehowo i zespołu dworsko-parkowego, zasięg strefy określa rysunek planu;

2) ustala się tereny wyłączone spod zabudowy w strefie ochrony ekspozycji wsi Wyszehowo i zespołu dworsko-parkowego, zakaz zabudowy dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R.ZN.ZL w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji;

3) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych wzdłuż dróg dojazdowych do majątku i wsi Wyszehowo, zasady ochrony określa Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

6. Ustalenia planu w odniesieniu do obiektów o znaczących wartościach historycznych i kulturowych, obiektów historycznych, tradycyjnych współtworzących tożsamość zespołu rursztyskiego, wskazanych do objęcia ochroną w zakresie charakteru zabudowy:

1) obowiązuje ochrona obiektów historycznych w zakresie formy i gabarytów budynków, kształtu i pokrycia dachów, kolorystyki, sposobu opracowania elewacji, historycznych podziałów w solarze otworowej;

2) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów historycznych;

3) adaptacje obiektów należy prowadzić na zasadach pozwalających zachować formę budynków, geometrię dachów, kolorystykę, historyczne walory elewacji, detal architektoniczny, zdobnictwo cegliskie, stiolarskie, kowalskie, rodzaj stosowanych materiałów budowlanych nawiązujących wyglądem do materiałów tradycyjnych;

4) szczegółowe zalecenia konserwatorskie zakres dopuszczalnych zmian w zabytkach przedstawia Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku;

5) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków i ich otoczenia obowiązuje uzgodnienie inwestycji budowlanych z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7. Ustalenia planu w odniesieniu do zabytków archeologicznych:

1) na wszelkiego rodzaju badania archeologiczne należy uzyskać pozwolenie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

2) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) zgodnie z rysunkiem planu;

3) w przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków AZP prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, ich wyniki pozwolą na zajęcie stanowiska konserwatorskiego do planowanego zagospodarowania terenu;

4) obowiązuje ochrona stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem A11 zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązek uzyskania pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac ziemnych, załączenia w oparciu o opinie Muzeum Archeologicznego w Gdańsku;

5) na terenie strefy ochrony archeologicznej o własnej formie terenowej i wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się inwestycji budowlanych;

6) w strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ustala się: obowiązek wykonania archeologicznych badań wyprzedzających działania inwestycyjne, zakres i rodzaj badań określa Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w odniesieniu do konkretnej inwestycji budowlanej;

7) inwestycje liniowe i budowa obiektów sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym;

8) ustala się strefę obserwacji archeologicznej wraz ze strefami ochrony archeologicznej zidentyfikowanych zabytków archeologicznych;

9) w strefie obserwacji archeologicznej ustala się wymóg określenia zakresu badań archeologicznych ratowniczych wyprzedzających dla projektowanych lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń. Zakres badań dla konkretnych inwestycji określa Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków po uzyskaniu opinii Muzeum Archeologicznego.

Rozdział 6.

Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na terenie objętym planem dopuszcza się instalacje obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy, ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;

3) po rozbiorze obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;

4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i instalacji;

5) ustala się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zespołu wpisanego do rejestru zabytków i w wyznaczonych w planie strefach ochrony konserwatorskiej;

6) dopuszcza się umieszczanie reklam i nośników reklamowych na terenach publicznych i prywatnych, ogrodzeniach, budowliach, urządzeniach technicznych, elewacjach budynków;

7) maksymalna wysokość wolnostojących nośników reklam - 10 m;

8) maksymalna powierzchnia reklamy - 12 mkw;

9) dopuszcza się wydzielanie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, serwisowych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) przy podziałach nieruchomości nakazuje się ich wydzielanie 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, lokalizację pasów technicznych dla sieci uzbrojenia terenu, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 14. Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:

1) drogi:

a) istniejąca droga krajowa (poza zasięgiem opracowania) o parametrach technicznych drogi głównej;

b) drogi lokalne;

c) drogi dojazdowe,

d) drogi wewnętrzne,

2) projektowane drogi, trasy rowerowe, ciągi piesze, drogi dojazdowe na terenach rolnych i leśnych, ciągi pieszo-jezdne.

§ 15. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Warunki techniczne lokalizacji dróg, obsługi komunikacyjnej terenu i organizacji ruchu określają zarządcy dróg.

2. Ustala się zapewnienie dojazdu do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę z dróg klas KDL, KDD, dopuszcza się zapewnienie dojazdu poprzez układ dróg wewnętrznych i połączeń komunikacyjnych z terenami sąsiednimi.

3. Na terenie objętym planem dopuszcza się wytyczenie i usytuowanie dróg publicznych, wewnętrznych, serwisowych, ciągów pieszych, pieszko-jedynych, tras rowerowych, obiektów i urządzeń układu komunikacyjnego, realizujące miejsce postojowe na wydzielonych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach:

1) dla obiektów usług, produkcji - minimum 3 miejsca postojowe na 100 mkw. powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 1 stanowisko na jeden obiekt usługowy;

2) dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;

3) dla funkcji usług zamieszkania zbiorowego, pensjonatów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny;

4) dla terenów rekreacji i sportu - minimum 10 miejsc na 100 użytkowników.

5. 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.

6. Maksymalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i serwisowych - 10 m, dróg publicznych 12 m, dopuszcza się odstępstwa wynikające ze stanu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

8. Urzyskuje się istniejące skrzyżowania z drogą krajową.

9. Urzyskuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne.

10. Urzyskuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymi zjazdami na drogi publiczne.

11. Ustala się tranzytowy charakter i ograniczoną dostępność do drogi krajowej.

12. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty, budowę dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę skrzyżowań, zjazdów, zmiany linii rozgraniczających dróg, wprowadzenie zmiany kategorii, klasy i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.

14. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie nowych dróg ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla sieci uzbrojenia terenu, urządzeń technicznych, w tym sieci telekomunikacyjnych, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.

15. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Ustala się obowiązek zapewnienia operatorom urządzeń i sieci technicznych dostępu i dojazdu do obiektów i urządzeń technicznych.

17. Obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych wzdłuż dróg dojazdowych do majątku i wsi Wyszeczonego zgodnie z przepisami odrębnymi, prace konserwacyjne i inwestycje dotyczące nasadzeń alejowych podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek zgłaszania do właściwej jednostki wojska lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt, elektrowni wiatrowych, rurociągów gazowych powyżej DN-500, napowietrznych linii energetycznych powyżej 110 kV, masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;

2. Ustala się obowiązek uzgadniania z Urzędem Lotnictwa Cywilnego lokalizacji i eksploatacji obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;

2) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, stacji uzdatniania i hydrotormi;

3) dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

1) ustala się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych z terenów objętych planem do systemu odwodnienia drogi krajowej;

2) zagospodarowanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi dla ustanowionej aglomeracji ściekowej;

3) wyposzczenie aglomeracji w systemy kanalizacji sanitarnej zbiorczej zapewniające obsługę mieszkańców w dostosowaniu do występujących potrzeb i warunkowań ekonomicznych, w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacyjnych nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;

4) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem zgodnie z potrzebami;

5) dopuszcza się budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków;

6) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się na okres tymczasowy stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;

7) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów;

8) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych placów, tras komunikacyjnych z zanieczyszczeń, zawieszin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;

9) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;

10) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby;

11) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

1) obowiązek podczyszczania wód z terenów 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) odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych;

5) 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;

6) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości;

7) możliwość odprowadzania wód opadowych do wód powierzchniowych na warunkach i w uzgodnieniu z właściwcielem lub zarządcą wód powierzchniowych.

6. W zakresie usuwania odpadów statych ustala się:

1) zasadę wywozu odpadów statych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów.

- 2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenie i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
 - 3) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuczłysłiwych dla otoczenia źródłach energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, wodną, zasoby energii geotermalnej i geotermicznej, energię biomas, biogazów, biopaliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) jako uzupełniające źródło ciepła dopuszcza się systemy centralnego ogrzewania zasilane z kotłowni lokalnych wykorzystujących nieuczłysłiwie dla otoczenia źródła energii;
 - 3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej, węzłów ciepłowniczych, lokalnych kotłowni, zasilanie obiektów w energię ciepłą z zewnętrznych sieci ciepłowniczych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zasilanie 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, biogazów, do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię ciepłą;
 - 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się budowę sieci gazowych i gazociągów tranzytowych, magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, instalacji uzyskiwania i sieci biogazów, innych obiektów i urządzeń sieci gazowniczej na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zachowanie i adaptację istniejących napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskich napięć;
 - 2) zachowanie i adaptację istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych, transformatorowo-rozdzielczych;
 - 3) 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;
 - 4) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych na podbudowie słupowej oraz stacji w wykonaniu słupowym;
 - 5) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych;
 - 6) przy projektowaniu nowych dróg, ciągów piesznych i jezdnych należy przewidzieć pasy techniczne dla urządzeń energetycznych;
 - 7) dopuszcza się zblizenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) 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;
 - 9) podłączenie obiektów i budynków do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora energetycznego będzie się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi, na podstawie warunków przyłączenia, po zrealizowaniu umowy o przyłączenia;
 - 10) dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, zespołów elektrowni wiatrowych, generatorów i urządzeń przetwórczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym opartych o źródła odnawialne, wykorzystujące zasoby niskoemisyjne, biogazów, biomas, energii wodnej, słonecznej, geotermalnej, geotermicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) szczegółowe projekty zagospodarowania terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
 - 13) zapewnienie prowadzenia eksploatacji obiektów i linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem;
 - 14) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równoległe do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
 - 15) na terenach zainwestowanych wskazane jest prowadzenie linii energetycznych jako kablowych ulokowanych w pasach technicznych w liniach rozgraniczających drogi, przyłącza elektroenergetyczne NN należy realizować liniami kablowymi;
 - 16) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 17) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych energetyki np. stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 18) nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy dla obiektów energetyki.
10. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń radiowych systemów telekomunikacyjnych i informatycznych;
 - 3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymianę, lokalizację nowych obiektów sieci telekomunikacyjnych i urządzeń stacji telefonii komórkowej;
 - 4) na terenach zainwestowanych wskazane jest projektowanie linii telekomunikacyjne jako podziemnych z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne, w wyznaczonych pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
 - 5) 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 i użytkowanie 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, rewaloryzacji zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, modernizację lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarniej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.
 3. Zasady ochrony obszarów określono w rozdziale 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.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

§ 22. Karta terenów oznaczonych symbolami MNU.1,2,3

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MNU.1,2,3.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) nowa zabudowa powinna być uzupełnieniem zabudowy historycznej, wskazane jest nawiązanie do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, stosowanych materiałów, kolorystyki;

2) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiorce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;

3) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remonty istniejących obiektów zabudowy zagrodowej;

4) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowywanymi, zespołem budynków;

6) obowiązują zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych;

7) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych. Obowiązują zapisy par. 10 pkt.15.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego: teren MNU.1 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu rurskiego wsi podworskiej Wyszczelowo. Na terenie MNU.1 obowiązują warunki ochrony ustalone w §12 ust. 4, ponadto ustala się zakaz instalacji reklam wolnostojących, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, dopuszcza się stosowanie szpółdów związanych z działalnością w obrębie posesji o powierzchni do 1 m kw., inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 30 %;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimum 40 %;

4) geometria dachu budynków- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 do 45 stopni;

5) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków;

6) w strefie ochrony konserwatorskiej należy stosować dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40-45 stopni;

7) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczołkowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/ równoległymi;

8) w obiektach gospodarczych, wiatlach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;

9) maksymalna wysokość zabudowy- do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;

10) wysokość posadowienia parteru budynku- max 0,6 m;

11) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych- 1 kondygnacja;

12) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat-5m.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonanie podziału i scalań nieruchomości;

2) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokal.

6. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

1) minimalna szerokość frontu działki-20,0 m;

2) minimalna powierzchnia działki-800 mkw.;

3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej; dla terenów MNU.3 i MNU.2 obowiązują zapisy par. 8 ust.2 pkt.40;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

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- przyłącza zgodnie z warunkami zarządcy sieci;

3) odprowadzenie ścieków- do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;

4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczytnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;

5) odprowadzanie wód opadowych- na terenie działki, dla terenów MNU.3 i MNU.2 obowiązują zapisy par.10 ust.14;

6) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych;

7) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15;

8) obsługa komunikacyjna terenów -istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi, dla terenów MNU.3 i MNU.2 obowiązują zapisy par. 8 ust.2 pkt.39.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 20 %.

§ 23. Karta terenów oznaczonych symbolem MW i numerem wyróżniającym

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego, placów postojowych, lokalizacja obiektów sportu i rekreacji, placów zabaw, zieleni urządzonej, zieleni wysokiej izolacyjnej, budynków gospodarczych, garaży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) adaptuje się zabudowę istniejącą;

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 zabudowę zespołem budynków, zabudowę grupową;

4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z zachowaniem ograniczenia uciążliwości w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych usługowo-handlowych i urządzeń technicznych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego: