

**UCHWAŁA NR XL/443/2017  
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 25 października 2017 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum wsi  
Grzybno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Kartuzach  
na wniosek Burmistrza Kartuz  
uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLII/553/2014 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/97 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 czerwca 1997r. z późniejszymi zmianami (uchwała nr XXVII/390/05 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 6 lipca 2005r., uchwała nr XVI/176/07 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 27 grudnia 2007r. i uchwała nr XXI/253/08 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 25 czerwca 2008r.), uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum wsi Grzybno, zwaną dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 86,83ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zieleń urządzoną, lasy i wody powierzchniowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 2) przestrzenie publiczne,
- 3) formy dóbr kultury współczesnej,
- 4) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 6) obszary wymagające rekultywacji,
- 7) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne,
- 8) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 9) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej,

wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,

10) pomniki zglądy oraz ich strefy ochronne,

11) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 5) poziom terenu - naturalna warstwica istniejącego terenu, najwyższa w granicach obrysu budynku,
- 6) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 22° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 7) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych, kominów, zadaszeń nad przybudowanymi lub dobudowanymi częściami budynku itp.
- 8) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje,
- 9) lukarna - nadbudówka na połaci dachu z pionowo osadzonym oknem. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połaci dachowej nie może być dłuższa niż 40% długości połaci, na której się znajduje,
- 10) szyld – tablica lub wywieszka umieszczona na budynku, podająca nazwę, nazwisko właściciela, adres, informacje o rodzaju działalności, zakresie usług, godzinach otwarcia itp.
- 11) reklama – tablica, wywieszka, banner, billboard, flaga itp. mające zachęcić klienta do kupienia określonego towaru, skorzystania z danych usług lub odwiedzenia wskazanego miejsca (również wirtualnego),
- 12) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
- 13) stan istniejący – stan na dzień wejścia w życie niniejszego planu.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w drodze publicznej lub drodze wewnętrznej przylegającej do terenu inwestycji, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do powyższej kanalizacji,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - w obrębie własnej nieruchomości powierzchniowo do gruntu lub urządzeń odwadniających, w tym m.in. rowów, bezodpływowych naziemnych lub podziemnych zbiorników retencyjnych, do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Uzupełniająco dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny,
- 6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
- 7) telekomunikacja - z sieci znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych,
- 8) usuwanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) na rysunku planu zaznaczono osie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia wraz ze strefami ochronnymi o szerokości 7,0m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. W pasach stref ochronnych linii energetycznych średniego napięcia obowiązują zakazy i ograniczenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych. Dopuszcza się likwidację strefy po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii,
- 10) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) przez obszar planu przebiegają rowy KL-B1 i KL-B2, stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, którego ewidencję prowadzi Marszałek Województwa Pomorskiego. Zgodnie z przepisami prawa wodnego wody w rowach, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność tej nieruchomości. Utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeśli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki. Istniejące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych winny być zachowane, a realizacja inwestycji na podstawie niniejszego planu nie może pogorszyć stanu technicznego tych urządzeń. Przekrój hydrauliczny rowów winien zapewniać przepuszczenie maksymalnego natężenia przepływu wód, występującego w okresie jesienno-wiosennego spływu i po zimowych roztopach. W przypadku odbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Organem właściwym do wydania pozwoleń wodnoprawnych jest starosta, wykonujący to zadanie z zakresu administracji rządowej,
- 12) na rysunku planu zaznaczono oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz. Dopuszcza się jego przebudowę. Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 dla zabudowy niemieszkalnej wynosi 30,0m, tj. po 15,0m od osi gazociągu z każdej strony, a dla zabudowy mieszkalnej wynosi 40,0m, tj. po 20,0m od osi gazociągu z każdej strony, zgodnie

z rysunkiem planu. Po przebudowie gazociągu ustala się ograniczenie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie kontrolowanej dopuszcza się realizację inwestycji pod warunkiem zachowania wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 13) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 224, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 14) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi wojewódzkiej nr 224. Powyższy zakaz nie dotyczy odprowadzania wód opadowych z dróg gminnych,
- 15) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi oraz urządzeniami inżynierskimi. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub wewnętrznych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez inne działki,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 224. Wykorzystanie istniejących zjazdów dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi. Jednocześnie dla terenu 54MN,U obowiązuje zakaz zjazdu z drogi 025KDD na odcinku 30m od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 224 (013KDDZ),
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach minimum 21,0x21,0m (dla zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej) i minimum 13,5x13,5m (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej,
- 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek własnych, tj.:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej należy przyjąć minimum 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - d) dla lokali usługowych należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro, hurtownia itp.). Powyższe ustalenie nie dotyczy usług oświatowych na terenie 47UO i usług kultu religijnego na terenie 1UK, dla których należy przyjąć nie mniej niż 10 miejsc postojowych na terenie nieruchomości,
  - e) dla zabudowy zagrodowej należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 1 gospodarstwo rolne, hodowlane lub ogrodnicze,
  - f) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
- 5) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego) lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej 800m<sup>2</sup>,

- b) dla zabudowy bliźniaczej 350m<sup>2</sup>,
  - c) wielkości powyższe nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe,
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej:
- a) 1000m<sup>2</sup>,
  - b) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe,
- 3) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej,
- 5) dla działek przeznaczonych pod zieleni urządzoną, lasy, tereny rolnicze, wody powierzchniowe, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
- a) dla zabudowy wolno stojącej 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej 350m<sup>2</sup>,
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 1000m<sup>2</sup>,
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 4m,
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki,
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°,
- 6) dla działek przeznaczonych pod zieleni urządzoną, lasy, tereny rolnicze, wody powierzchniowe, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość.
6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:
- 1) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,
- 2) fragment planu, wyznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 - Prokowo/ PLH220080. Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono ten obszar, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami,
- 3) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 5) w pomieszczeniach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 224 wymagane jest zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 6) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- 7) obowiązuje zakaz wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie. Należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych,
- 8) obowiązuje zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m. Obowiązuje zakaz budowy murów oporowych na granicy nieruchomości o wysokości przekraczającej 1m. Powyższy zakaz nie dotyczy:
  - a) dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zjazdów, ciągów pieszo-jezdnych, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych,
  - b) sieci i urządzeń oraz obsługujących jej obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym przyłączy,
  - c) stawów, oczek wodnych, drenaży, zbiorników retencyjnych, cieków wodnych (rowy i rzeka),
  - d) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,
  - e) realizacji piwnic,
- 9) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp,
- 10) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem realizację budynków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym,
- 11) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

#### 7. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

- 1) w obrębie planu występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się „strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”, wyznaczone na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stref obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 2) fragmenty planu znajdują się w strefach ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno (Stare Grzybno i Dolne Grzybno), które zaznaczono na rysunku planu. Przez układ ruralistyczny należy rozumieć przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych działów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. W strefach tych obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
  - b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,
  - c) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych,
  - d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
  - e) zakaz lokalizacji wolno stojących i wbudowanych tablic i urządzeń reklamowych oraz wolno stojących szyldów. Dopuszcza się wyłącznie szyldy wbudowane w elewacje budynków, związane z działalnością prowadzoną na danej posesji o wielkości nie większej niż 1,0m<sup>2</sup>. Wielkość i formę szyldu należy dostosować do wystroju elewacji budynku. Na całym terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych w formie monitorów, emitujących zmienne treści, typu led, plazma itp.
  - f) należy utrzymać proporcje nowej i przebudowywanej zabudowy w skali dostosowanej do historycznej zabudowy zagrodowej,
  - g) tworzenie terenów zielonych poprzez tworzenie zieleni przydomowej,
  - h) parametry nowej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje obrysów zewnętrznych, kształt dachów i ich układ w stosunku do drogi, pokrycie itp.) należy dostosować do geometrii historycznej zabudowy, zlokalizowanej w układzie ruralistycznym,

- 3) na obszarze planu znajdują się dwa krzyże przydrożne, zaznaczone na rysunku planu jako „lokalizacja krzyża przydrożnego do ochrony i zachowania”. Wymagana jest ochrona krzyży i zachowanie ich historycznej lokalizacji,
- 4) na rysunku planu zaznaczono „lokalizację historycznej drogi polnej do ochrony i zachowania”. Wymagana jest ochrona drogi polnej i zachowanie jej historycznej lokalizacji, poprzez uczytelnienie jej przebiegu w zagospodarowaniu terenu (wyróżnienie w rysunku nawierzchni),
- 5) budynki wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 6) ochronie konserwatorskiej podlega historyczna zieleń komponowana, znajdująca się w ciągu drogi 013KDZ.

#### 8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy,
- 2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi,
- 3) poza strefami ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wbudowanych, stanowiących integralną część kompozycyjną elewacji budynków, o wielkości pojedynczego nośnika nie większego niż 6m<sup>2</sup>. Na całym terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych w formie monitorów, emitujących zmienne treści, typu led, plazma itp.
- 4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
- 5) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Rozbudowywane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, o ile szczegółowe ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 7) dla wszystkich terenów, na których ustalono zabudowę w formie wolno stojącej, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli na tej działce również znajduje się budynek zlokalizowany przy granicy,
- 8) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych i naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu,
- 9) w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu śródlądowych wód powierzchniowych (Struga Klasztorna) nie wolno zakazywać lub uniemożliwiać przechodzenia przez ten obszar.

§ 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

## Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 5. Karta dla terenu o symbolu 1UK o powierzchni 0,59ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zabudowy usług kultu religijnego. W ramach terenu dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej (plebania), z dopuszczeniem realizacji towarzyszących budynków usługowych typu dom pielgrzyma, szkoła niedzielna, sklep z dewocjonaliami, klasztor itp. wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Na terenie dopuszcza się realizację imprez masowych. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu,
2.	Ustalenia	1)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej,

<p>w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	<p>2)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,  3)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5,  4)obowiązuje nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnia czynna biologicznie,  5)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 50%,  6)obowiązuje maksymalna wysokość: do 12,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy wieży kościelnej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość: do 30,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,  7)obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,  8)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Wyjątek stanowi wieża kościelna, dla której ustala się kąty nachylenia połaci dachowych nie mniejsze niż 40°. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitemowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,  9)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.</p>
---	--

§ 6. Karta dla terenów o symbolach 2MN o powierzchni 2,40ha, 10MN o powierzchni 1,49ha, 18MN o powierzchni 1,45ha, 19MN o powierzchni 1,47ha, 21MN o powierzchni 3,39ha, 22MN o powierzchni 0,23ha, 23MN o powierzchni 2,77ha i 38MN o powierzchni 2,54ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenie 18MN (dz. nr 162/7 i 162/14) i 19MN (dz. nr 164/7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz budowę nowej zabudowy usługowej wg gabarytów jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z ustaleniami planu,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)na fragmentach terenów 10MN, 21MN i 38MN występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się „strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”, wyznaczone na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stref obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, 2)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, 3)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 4)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna



	<p>intensywność zabudowy nie większa niż 0,3,</p> <p>5)obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchnia czynna biologicznie,</p> <p>6)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 30%,</p> <p>7)obowiązuje maksymalna wysokość: do 11,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,</p> <p>8)obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p> <p>9)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brąz), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>10)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.</p>
--	---

§ 7. Karta dla terenów o symbolach 3MN,U o powierzchni 0,52ha, 7MN,U o powierzchni 1,22ha, 8MN,U o powierzchni 0,74ha, 9MN,U o powierzchni 1,66ha, 12MN,U o powierzchni 2,82ha, 39MN,U o powierzchni 1,29ha, 43MN,U o powierzchni 1,90ha, 45MN,U o powierzchni 0,88ha, 54MN,U o powierzchni 0,33ha, 55MN,U o powierzchni 0,22ha, 56MN,U o powierzchni 0,12ha i 68MN,U o powierzchni 0,09ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną a zabudową usługową. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)na fragmentach terenów 12MN,U i 43MN,U występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się „strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”, wyznaczone na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stref obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,</p> <p>2)fragmenty terenów 43MN,U i 45MN,U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno (Stare Grzybno), którą zaznaczono na rysunku planu,</p> <p>3)na terenie 43MN,U znajdują się budynki mieszkalne przy ul. Szkolnej 9 i 27, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, które stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Dla budynku mieszkalnego przy ul. Szkolnej 9 ochronie podlega bryła, tynkowane elewacje, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dla budynku mieszkalnego przy ul. Szkolnej 27 ochronie podlega bryła, ceglane elewacje, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku, obowiązuje zakaz jego nadbudowy,</p> <p>4)na terenie 45MN,U znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 29, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, który stanowi relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku, obowiązuje zakaz jego</p>

nadbudowy,

5)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,

6)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

7)dla terenu 45MN,U obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej działki lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

8)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,

9)dla terenu 54MN,U obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,2. W strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno (fragmenty terenów 43MN,U i 45MN,U) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,2, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4. Dla pozostałych terenów obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5,

10)dla terenu 54MN,U obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnia czynna biologicznie, dla pozostałych terenów obowiązuje nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnia czynna biologicznie,

11)dla terenu 54MN,U obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 20%, dla pozostałych terenów obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 50%,

12)w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno obowiązuje maksymalna wysokość: do 9,0m n.p.t. Poza strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno obowiązuje maksymalna wysokość: do 11,0m n.p.t. Powyższe wysokości nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,

13)w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Poza strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

14)w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; symetryczne, dwuspadowe, proste. Dachy należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kierunki kalenic winny być równoległe lub prostopadłe do przyległych dróg lub istniejących budynków, ewentualnie zbliżone do równoległych lub prostopadłych. Kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenic głównego dachu,

15)poza strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenic

	głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu, 16)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.
--	---

§ 8. Karta dla terenów o symbolach 14MN o powierzchni 0,37ha, 24MN o powierzchni 1,38ha, 35MN o powierzchni 0,16ha, 41MN o powierzchni 0,84ha i 42MN o powierzchni 1,20ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)na fragmentach terenów 41MN i 42MN występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się „strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”, wyznaczone na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stref obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,</p> <p>2)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,</p> <p>3)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>4)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3,</p> <p>5)obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchnia czynna biologicznie,</p> <p>6)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 30%,</p> <p>7)obowiązuje maksymalna wysokość: do 9,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,</p> <p>8)obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p> <p>9)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°, symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>10)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.</p>

§ 9. Karta dla terenów o symbolach 4ZP o powierzchni 0,95ha, 6ZP o powierzchni 0,84ha, 15ZP o powierzchni 0,21ha, 29ZP o powierzchni 0,36ha, 31ZP o powierzchni 0,96ha, 32ZP o powierzchni 0,42ha, 34ZP o powierzchni 0,34ha, 40ZP o powierzchni 2,10ha, 58ZP o powierzchni 0,23ha i 60ZP o powierzchni 1,34ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zieleni urządzonej. W ramach jednego terenu dopuszcza się budowę toalet publicznych lub pawilonów usługowych. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu. Obowiązuje zakaz budowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się realizację obiektów sportowych (siłownia, minigolf itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (plac zabaw itp.), zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej
----	-----------------------	---

		i komunikacyjnej, w tym ciągów pieszych, ciągów pieszko-rowerowych i ścieżek rowerowych. Na terenie 4ZP dopuszcza się organizację imprez masowych. W ramach programu małej retencji na terenach 4ZP, 6ZP i 40ZP należy wykonać zbiorniki retencyjne,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)na fragmencie terenu 40ZP występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych” wyznaczoną na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,</p> <p>2)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej,</p> <p>3)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>4)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1. Jednocześnie w ramach jednego terenu dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch budynków wolno stojących o powierzchni zabudowy każdego z nich nie przekraczającej 50m<sup>2</sup>,</p> <p>5)należy zachować nie mniej niż 80% obszaru działki jako teren biologicznie czynny,</p> <p>6)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 10%,</p> <p>7)obowiązuje maksymalna wysokość: do 6,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,</p> <p>8)obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynku,</p> <p>9)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°, symetryczne, dwu- lub czterospadawe. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>10)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.</p>

§ 10. Karta dla terenów o symbolach 5WS o powierzchni 0,08ha, 16WS o powierzchni 0,09ha, 30WS o powierzchni 0,05ha 33WS o powierzchni 0,03ha, 37WS o powierzchni 0,06ha, 46WS o powierzchni 0,28ha, 51WS o powierzchni 0,17ha, 59WS o powierzchni 0,04ha i 67WS o powierzchni 0,02ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren wód powierzchniowych śródlądowych. Tereny 46WS i 67WS (Struga Klasztorna) stanowią własność publiczną, istotną dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, służącą polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby i ułatwieniu jej uprawy. Wody i urządzenia melioracji wodnej znajdujące się na terenie należą do celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)dopuszcza się realizację urządzeń hydrotechnicznych związanych z małą retencją,</p> <p>2)dopuszcza się realizację kładek dla pieszych, przejazdów, pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji,</p> <p>3)dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.</p> <p>4)obowiązuje zakaz sadzenia zadrzewień i zakrzaceń,</p> <p>5)obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.</p>

§ 11. Karta dla terenów o symbolach 11WS o powierzchni 0,12ha, 20WS o powierzchni 0,04ha, 44WS o powierzchni 0,06ha i 62WS o powierzchni 0,14ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, oczka wodne, zbiorniki retencyjne),
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)teren 44WS znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno (Stare Grzybno), którą zaznaczono na rysunku planu, 2)dopuszcza się realizację urządzeń hydrotechnicznych związanych z małą retencją, 3)dopuszcza się realizację pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji, 4)dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp. 5)obowiązuje zakaz sadzenia zadrzewień i zakrzaczeń.

§ 12. Karta dla terenów o symbolach 13E, 52E i 64E, każdy o powierzchni 0,01ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren infrastruktury technicznej – trafostacja,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację zabudowy przy granicach działek budowlanych.

§ 13. Karta dla terenów o symbolach 17ZL o powierzchni 0,09ha, 25ZL o powierzchni 0,41ha, 69ZL o powierzchni 0,17ha, 70ZL o powierzchni 0,09ha, 71ZL o powierzchni 0,06ha i 72ZL o powierzchni 0,03ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren lasów. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i wodnej, w tym urządzeń hydrotechnicznych związanych z małą retencją, która nie wymaga wyłączenia terenu z użytkowania leśnego.
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	Obowiązuje zakaz zabudowy, fragment terenu 25ZL, wyznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 - Prokowo/ PLH220080.

§ 14. Karta dla terenów o symbolach 36ZP o powierzchni 0,10ha, 53ZP o powierzchni 0,09ha i 66ZP o powierzchni 0,67ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się realizację obiektów sportowych (siłownia, minigolf itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (plac zabaw itp.), zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)obowiązuje zakaz zabudowy, 2)należy zachować nie mniej niż 80% obszaru działki jako teren biologicznie czynny.

§ 15. Karta dla terenów o symbolach 26MN,U o powierzchni 0,31ha, 27MN,U o powierzchni 1,27ha i 28MN,U o powierzchni 0,97ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w tym usług rzemiosła produkcyjnego. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinna a zabudową usługową. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu,
----	-----------------------	--

2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1) fragment terenu 26MN,U, wyznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 - Prokowo/PLH220080. Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono ten obszar, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami,</p> <p>2) obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,</p> <p>3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>4) dla terenu 26MN,U obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej działki lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,0, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5,</p> <p>6) obowiązuje nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnia czynna biologicznie,</p> <p>7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 50%,</p> <p>8) obowiązuje maksymalna wysokość: do 9,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,</p> <p>9) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p> <p>10) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°, symetryczne, dwu- lub czterospadaowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>11) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.</p>
----	--	---

§ 16. Karta dla terenu o symbolu 47UO o powierzchni 0,79ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren zabudowy usług oświaty. Dopuszcza się realizację innych usług. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno (Stare Grzybno), którą zaznaczono na rysunku planu,</p> <p>2) obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej,</p> <p>3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>4) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,5,</p> <p>5) obowiązuje nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnia czynna biologicznie,</p> <p>6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej</p>

	<p>niż 50%.</p> <p>7)obowiązuje maksymalna wysokość: do 12,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,</p> <p>8)obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p> <p>9)obowiązują dachy:</p> <p>a) płaskie o dowolnym pokryciu lub</p> <p>b) dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°, symetryczne, dwuspadowe, proste. Dachy należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kierunki kalenic winny być równoległe lub prostopadłe do przyległych dróg lub istniejących budynków, ewentualnie zbliżone do równoległych lub prostopadłych. Kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>10)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.</p>
--	--

§ 17. Karta dla terenów o symbolach 48MN/RM o powierzchni 14,17ha, 50MN/RM o powierzchni 4,00ha, 57MN/RM o powierzchni 4,97ha i 63MN/RM o powierzchni 2,60ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	<p>teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz budowę nowej wg gabarytów jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach rozbudowy istniejących gospodarstw. W ramach rozbudowy istniejących gospodarstw dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży. W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z ustaleniami planu,</p>
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)na fragmentach terenów 48MN/RM, 50MN/RM i 57MN/RM występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się „strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”, wyznaczone na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stref obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,</p> <p>2)fragment terenu 48MN/RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno (Stare Grzybno), którą zaznaczono na rysunku planu,</p> <p>3)fragment terenu 57MN/RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno (Dolne Grzybno), którą zaznaczono na rysunku planu,</p> <p>4)na terenie 48MN/RM znajduje się budynek mieszkalny wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, który stanowi relikw historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, ceglane elewacje, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku, obowiązuje zakaz jego nadbudowy,</p> <p>5)na terenie 57MN/RM znajdują się budynki mieszkalne przy ul. Świerkowej 49 i 49a oraz stodoła przy ul. Świerkowej 49a, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, które stanowią relikw historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Dla budynku mieszkalnego przy ul. Świerkowej 49 ochronie podlega bryła, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dla budynku mieszkalnego przy ul. Świerkowej 49a ochronie podlega bryła, ceglane</p>

	<p>elewacje, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dla stodoły przy ul. Świerkowej 49a ochronie podlega bryła, drewniane elewacje, kamienny cokół, rozplanowanie i proporcje otworów drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku, obowiązuje zakaz jego nadbudowy,</p> <p>6)na terenie 48MN/RM znajduje się krzyż przydrożny, zaznaczony na rysunku planu jako „lokalizacja krzyża przydrożnego do ochrony i zachowania”. Wymagana jest ochrona krzyża i zachowanie jego historycznej lokalizacji,</p> <p>7)na terenie 57MN/RM znajduje się historyczna droga polna, zaznaczona na rysunku planu jako „lokalizacja historycznej drogi polnej do ochrony i zachowania”. Wymagana jest ochrona drogi polnej i zachowanie jej historycznej lokalizacji, poprzez uczynienie jej przebiegu w zagospodarowaniu terenu (wyróżnienie w rysunku nawierzchni),</p> <p>8)obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,</p> <p>9)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>10)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,2,</p> <p>11)obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchnia czynna biologicznie,</p> <p>12)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 20%,</p> <p>13)obowiązuje maksymalna wysokość: do 11,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,</p> <p>14)obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p> <p>15)w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; symetryczne, dwuspadowe, proste. Dachy należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kierunki kalenic winny być równoległe lub prostopadłe do przyległych dróg lub istniejących budynków, ewentualnie zbliżone do równoległych lub prostopadłych. Kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>16)poza strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>17)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.</p>
--	---

**§ 18. Karta dla terenu o symbolu 49MN,MW o powierzchni 2,39ha:**

1.	Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną a mieszkaniową
----	---



		wielorodzinna. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>11)na fragmentach terenu występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się „strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”, wyznaczone na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stref obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,</p> <p>12)dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje forma zabudowy wolno stojącej,</p> <p>13)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>14)obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6, a dla kondygnacji podziemnych obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3,</p> <p>15)obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchnia czynna biologicznie,</p> <p>16)obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 30%,</p> <p>17)obowiązuje maksymalna wysokość: do 9,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,</p> <p>18)obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p> <p>19)obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,</p> <p>20)obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.</p>

§ 19. Karta dla terenu o symbolu 61G o powierzchni 0,16ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren infrastruktury technicznej – stacja gazowa wysokiego ciśnienia „Grzybno”,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej.

§ 20. Karta dla terenu o symbolu 65K o powierzchni 0,02ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania	obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej.

terenu:
---------

§ 21. Karta dla terenów dróg publicznych o symbolach **01KDL** o powierzchni 0,63ha i **014KDL** o powierzchni 1,68ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	publiczna droga lokalna,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)na fragmencie drogi 014KDL występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych” wyznaczoną na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, 2)obowiązuje szerokość drogi 01KDL w istniejących liniach rozgraniczających (droga powiatowa nr 1906G relacji Hopy - Grzybno). Na terenie drogi znajduje się krzyż przydrożny, zaznaczony na rysunku planu jako „lokalizacja krzyża przydrożnego do ochrony i zachowania”. Wymagana jest ochrona krzyża i zachowanie jego historycznej lokalizacji, 3)obowiązuje szerokość drogi 014KDL w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 15,0m i nie większa niż 40,0m.

§ 22. Karta dla terenów dróg wewnętrznych o symbolach **02KDW** o powierzchni 0,08ha, **03KDW** o powierzchni 0,02ha, **05KDW** o powierzchni 0,02ha, **06KDW** o powierzchni 0,02ha, **07KDW** o powierzchni 0,02ha, **08KDW** o powierzchni 0,03ha, **09KDW** o powierzchni 0,24ha, **010KDW** o powierzchni 0,12ha, **011KDW** o powierzchni 0,07ha, **015KDW** o powierzchni 0,06ha, **016KDW** o powierzchni 0,09ha, **018KDW** o powierzchni 0,29ha, **021KDW** o powierzchni 0,08ha, **023KDW** o powierzchni 0,01ha i **024KDW** o powierzchni 0,43ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	droga wewnętrzna,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)na fragmentach dróg 09KDW, 018KDW i 024KDW występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się „strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”, wyznaczone na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stref obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, 2)droga 011KDW znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 - Prokowo/ PLH220080. Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono ten obszar, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami, 3)obowiązuje szerokość dróg w istniejących liniach rozgraniczających, 4)drogi stanowią jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej.

§ 23. Karta dla terenów dróg publicznych o symbolach **04KDD** o powierzchni 3,48ha, **017KDD** o powierzchni 0,21ha, **019KDD** o powierzchni 0,12ha, **020KDD** o powierzchni 0,74ha, **022KDD** o powierzchni 0,24ha i **025KDD** o powierzchni 0,93ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	publiczna droga dojazdowa,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	1)na fragmentach dróg 04KDD, 020KDD i 022KDD występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się „strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych”, wyznaczone na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w obrębie stref obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, 2)obowiązuje szerokość drogi 04KDD w istniejących liniach rozgraniczających, 3)obowiązuje szerokość drogi 017KDD w istniejących liniach rozgraniczających, 4)obowiązuje szerokość drogi 019KDD w istniejących liniach rozgraniczających. Fragment drogi znajduje się w strefie ochrony

	<p>konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Grzybno (Stare Grzybno), którą zaznaczono na rysunku planu. Docelowo po wybudowaniu drogi 014KDL drogę 019KDD należy przekształcić w ciąg pieszo-jezdny, wraz z przebudową skrzyżowania tej drogi z drogą wojewódzką (droga 013KDZ) wyłącznie na zjazdy prawoskrętne. Przebudowany ciąg winien uzyskać historyczną nawierzchnię (np. bruk, kocie łby itp.),</p> <p>5)obowiązuje szerokość drogi 020KDD w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 8,0m i nie większa niż 35,0m,</p> <p>6)obowiązuje szerokość drogi 022KDD w istniejących liniach rozgraniczających,</p> <p>7)obowiązuje szerokość drogi 025KDD w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 8,0m i nie większa niż 30,0m.</p>
--	---

§ 24. Karta dla terenów dróg publicznych o symbolach 012KDZ (obwodnica Kartuz) o powierzchni 0,26ha i 013KDZ o powierzchni 2,60ha:

1.	Przeznaczenie terenu:	publiczna droga zbiorcza,
2.	Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>1)fragment drogi 012KDZ, wyznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 - Prokowo/PLH220080. Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono ten obszar, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami.</p> <p>2)obowiązuje szerokość drogi 012KDZ w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, równa 20,0m,</p> <p>3)obowiązuje szerokość drogi 013KDZ (droga wojewódzka nr 224) w istniejących liniach rozgraniczających,</p> <p>4)obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi 013KDZ (droga wojewódzka nr 224),</p> <p>5)nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi 013KDZ (droga wojewódzka nr 224), za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,</p> <p>6)zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi 013KDZ (droga wojewódzka nr 224). Powyższy zakaz nie dotyczy odprowadzania wód opadowych z dróg gminnych,</p> <p>7)ochronie konserwatorskiej podlega historyczna zieleń komponowana, znajdująca się w ciągu drogi 013KDZ.</p>

### Rozdział 3.

#### USTALENIA KOŃCOWE

§ 25. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum wsi Grzybno, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/285/97 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 18 marca 1997r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 36, poz. 113).

§ 26. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,0500 ha na cele nieleśne na terenie części działki nr 161/4, za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. WBG-OGR.7151.73.2016.AS z dnia 12 września 2016 r.

§ 27. Dla obszaru planu będącego własnością komunalną i skarbu państwa oraz terenów zieleni urządzonej, wód powierzchniowych, lasów, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

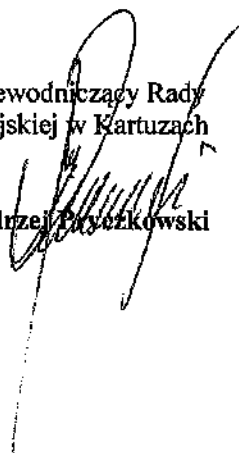
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kartuz.

§ 29. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kartuzach

Andrzej Pryczkowski



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kartuzach  
RM/2635/09/2017 r.  
29.09.2017 r. 14/2  
SEAL  
Przewodniczący



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/443/2017

Rady Miejskiej w Kartuzach

z dnia 25 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
centrum wsi Grzybno**

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga, co następuje:

**I. W OKRESIE PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU W/W PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU w dniach od 20.04.2016r. do 20.05.2016r. oraz w okresie 21 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 10.06.2016r.) wpłynęły następujące uwagi:**

1. Uwaga z dnia 9 maja 2016r. (data wpływu 09.05.2016r., L.dz. 11364), w zakresie dopuszczenia na terenie działki nr 206/13 w obrębie Grzybno dachów płaskich, czyli dopuszczenia nachylenia dachów od 2° do 45°,

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Wszystkie, istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne w sąsiedztwie przedmiotowej działki posiadają nachylenia głównych dachów od 30° do 45°. Obowiązujący plan (teren B.13.MN/K3,2EE) również nakazuje realizację głównych dachów o nachyleniu od 22° do 45°. Projekt zmiany podtrzymuje na terenie 51MN ustalenia w zakresie nachylenia głównych dachów z obowiązującego planu i doprecyzowuje ustalenia dla pozostałych dachów, tzn. „obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych.”. Powyższe ustalenia gwarantują zachowanie ładu przestrzennego na przedmiotowym terenie, jednocześnie wynikają z uzgodnienia planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i nie mogą być zmienione.

2. Uwaga z dnia 6 czerwca 2016r. (data wpływu 08.06.2016r., L.dz. 13337), dla części działek nr 211/11, 215/1 i 212/1 w obrębie Grzybno, w zakresie ograniczenia terenu 42ZP i przeznaczenia części tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami,

- **została częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ograniczono teren 42ZP i przeznaczono jego część pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jednakże przeznaczono pod zabudowę mniejszy teren niż wnioskowano w uwadze, bowiem w ramach programu małej retencji na terenie 42ZP należy wykonać zbiorniki retencyjne, które będą chronić tereny inwestycyjne przed zalaniem wodami opadowymi i roztopowymi.

Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r. poz. 1332 z późn. zm.) przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Zmiana planu dopuszcza zatem na terenie 43MN funkcje usługowe, które zostaną zrealizowane w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zmiana planu nie dopuszcza natomiast na terenie 43MN samodzielnych budynków usługowych, bowiem taka zmiana wymagałaby poszerzenia drogi 017KDD i realizacji placu nawrotowego na jej zakończeniu, w celu dostosowania tej drogi do zwiększonego natężenia ruchu, związanego z obsługą usług. Proponowana zmiana ustaleń planu mogłaby się wiązać z roszczeniami odszkodowawczymi pozostałych właścicieli nieruchomości wobec gminy, którzy zakupili nieruchomości wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Cały rejon wokół terenu 42ZP stanowi obecnie

enklawę zabudowy mieszkaniowej. Realizacja samodzielnych budynków usług wpłynęłaby na obniżenie jakości życia mieszkańców tej enklawy.

3. Uwaga z dnia 3 czerwca 2016r. (data wpływu 08.06.2016r., L.dz. 13352), dla dz. nr 176/12 i 176/13 w obrębie Grzybno, w zakresie:

- 1) wprowadzenia ustaleń dla strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz po jego przebudowie,
- 2) ograniczenia strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz do 30,0m dla budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych oraz do 22,5m dla budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże itp.) w związku z parametrami technicznymi istniejącego gazociągu pozwalającymi na takie ograniczenia,
- 3) uzupełnienia ustaleń zmianie planu w par. 3 ust. 5 pkt 7 „Należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych” w zakresie wprowadzenia zakazu kierowania wód powierzchniowych na teren sąsiedniej nieruchomości,
- 4) braku podstaw prawnych dla wprowadzenia ustalenia w zmianie planu w par. 3 ust. 2 pkt 11 „Wzdłuż gazociągu znajduje się pas eksploatacyjny o szerokości 6,0m, t.j. po 3,0m od osi gazociągu z każdej strony”,

- 5) braku wykazu inwestycji, które mogą być realizowane w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz,

- nie została uwzględniona w zakresie:

- 1) ograniczenia strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz do 30,0m dla budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych oraz do 22,5m dla budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże itp.) w związku z parametrami technicznymi istniejącego gazociągu pozwalającymi na takie ograniczenia,
- 2) braku wykazu inwestycji, które mogą być realizowane w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Zgodnie z Załącznikiem Nr 2 Tab. 1. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013r. poz. 640) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz dla budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych wynosi 40,0m, a dla budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże itp.) wynosi 30,0m. Powyższe ograniczenia zostały potwierdzone pismem Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System Oddział w Gdańsku z dn. 25.11.2015r. o sygn. OG-DL.402.423.2014/4 w procedurze opiniowania planu. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie powyższych stref.

Ad. 2. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu w par. 3 ust. 2 pkt 11 widnieje ustalenie „W strefie kontrolowanej dopuszcza się realizację inwestycji pod warunkiem zachowania wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi.” W planie nie wskazano wykazu inwestycji, które mogą być realizowane w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz, bowiem te są sprecyzowane w przepisach odrębnych, tj. Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013r. poz. 640).

- została uwzględniona w zakresie:

- 1) wprowadzenia ustaleń dla strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz po jego przebudowie,
- 2) uzupełnienia ustaleń zmiany planu w par. 3 ust. 5 pkt 7 „Należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych” w zakresie wprowadzenia zakazu kierowania wód powierzchniowych na teren sąsiedniej nieruchomości,
- 3) braku podstaw prawnych dla wprowadzenia ustalenia w zmianie planu w par. 3 ust. 2 pkt 11 „Wzdłuż gazociągu znajduje się pas eksploatacyjny o szerokości 6,0m, t.j. po 3,0m od osi gazociągu z każdej strony”.

Uzasadnienie:

Ad.1. Wprowadzono ustalenia dla strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz po jego przebudowie.

Ad.2. Uzupełniono ustalenia zmiany planu w par. 3 ust. 5 pkt 7 „Należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych” w zakresie wprowadzenia zakazu kierowania wód powierzchniowych na teren sąsiednich nieruchomości,

Ad.3. Wykreślono ustalenie w zmianie planu w par. 3 ust. 2 pkt 11 „Wzdłuż gazociągu znajduje się pas eksploatacyjny o szerokości 6,0m, t.j. po 3,0m od osi gazociągu z każdej strony”, dla którego nie ma podstaw prawnych.

4. Uwaga z dnia 9 czerwca 2016r. (data wpływu 09.06.2016r., L.dz. 13467), w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 39MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na 39MN,U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej),

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Teren 39MN,U znajduje się w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 224. Ze względu na uciążliwości komunikacyjne, zasadne jest by teren ten był przeznaczony na tereny o obniżonych parametrach środowiskowych (tereny mieszkaniowo-usługowe).

5. Uwaga z dnia 9 czerwca 2016r. (data wpływu 10.06.2016r., L.dz. 13568), w zakresie dopuszczenia na terenie 42ZP organizacji imprez masowych, co wpłynie na spadek jakości życia mieszkańców, przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, dodatkowe obciążenie ul. Świerkowej samochodami parkującymi w czasie imprez,

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W karcie dla terenu 42ZP wykreślono możliwość organizacji na tym terenie imprez masowych. Teren 42ZP jest otoczony istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną. Istnieje zagrożenie, iż dopuszczenie organizacji na tym terenie imprez masowych wpłynie by znacząco na pogorszenie jakości życia okolicznych mieszkańców.

6. Uwaga z dnia 9 czerwca 2016r. (data wpływu 10.09.2016r., L.dz. 13569), dla dz. nr 206/12 i 206/6 w obrębie Grzybno, w zakresie dopuszczenia na terenie 51MN lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 mieszkań w jednym budynku, jako kontynuacji ustaleń obowiązującego planu,

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Obowiązujący plan dopuszcza na terenie B.13.MN/K3,2EE lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 mieszkań w jednym budynku. W związku z powyższym w zmianie planu rozszerza się ustalenia dla terenu 51 o możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej do 4 mieszkań w jednym budynku.

**II. W OKRESIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU W/W PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU** w dniach od 14.11.2016r. do 14.12.2016r. oraz w okresie 22 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 05.01.2017r.) wpłynęły następujące uwagi:

1. Uwaga z dnia 16 listopada 2016r. (data wpływu 16.11.2016r., L.dz. 24774), w zakresie zastąpienia zwrotu „działalność nieuciążliwa” na „zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na środowisko”,

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezzasadna, bowiem przeznaczenie terenu w zakresie „usług nieuciążliwych” występowało w obowiązującym planie, ale nie zostało powielone w zmianie planu jako ustalenie nie posiadające unormowań prawnych.



2. Uwaga z dnia 14 grudnia 2016r. (data wpływu 15.12.2016r., L.dz. 26909), w zakresie ustaleń dla terenów 42ZP i 43MN, tj.:

- 1) wykluczenia lokalizacji obiektów usługowych na terenie 42ZP, które naruszałaby ład przestrzenny, walory krajobrazowe i estetyczne oraz kompozycję urbanistyczną tego terenu, zakłóciłyby spokój spokojnej i zacisznej zabudowie mieszkaniowej,
- 2) braku uzasadnienia dla lokalizacji toalet publicznych na terenie 42ZP,
- 3) bezzasadności lokalizowania zbiornika retencyjnego na terenie 42ZP ze względu na złe warunki hydrologiczne. Planowana inwestycja zakłóci obecny przepływ wód, zagrozi istniejącej zabudowie,
- 4) likwidacji stanowiska archeologicznego na terenie 43MN,
- 5) zachowania ustaleń obowiązującego planu dla terenu 42ZP,
  - **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zabudowa terenu 42ZP (ostatecznie 40ZP) w postaci toalet publicznych i pawilonów usługowych stanowić będzie nie więcej niż 10% terenu. Teren ten ma stanowić docelowo park wiejski, dostępny dla wszystkich mieszkańców. Realizacja ustaleń planu nie naruszy ładu przestrzennego, walorów krajobrazowych, estetycznych ani kompozycji urbanistycznej tego terenu. Na podstawie opracowań uzupełniających do planu stwierdzono, iż realizacja zbiornika retencyjnego na omawianym terenie w znaczący sposób poprawi gospodarkę wodami opadowymi i roztopowymi w południowej części wsi Grzybno. Stanowisko archeologiczne zostało wyznaczone przez archeologa, zatrudnionego u Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ), a plan miejscowy został uzgodniony m.in. w zakresie lokalizacji powyższego stanowiska z PWKZ, co wynika z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana lokalizacji stanowiska nie podlega kompetencjom gminy i nie może być przez nią kwestionowana.

3. Uwaga – pismo niedatowane (data wpływu 30.12.2016r., L.dz. 28038), w zakresie ustaleń dla działek nr 247/7 i 244 w związku z planowanym wydzieleniem drogi 020KDD. W związku z planowaną drogą zabudowa działki nr 244 stanie się niemożliwa. W uwadze wniesiono o przesunięcie drogi na inne działki. W przypadku zachowania drogi wnioskodawcy będą ubiegać się o odszkodowania, wykup nieruchomości lub nieruchomości zamienną,

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W wyniku uwagi właścicieli gruntów zlikwidowano planowaną drogę publiczną 020KDD, która miała obsługiwać ich tereny. Likwidacja planowanej drogi nie wpłynie na obniżenie jakości funkcjonowania układu drogowego wsi.

4. Uwaga – pismo niedatowane (data wpływu 30.12.2016r., L.dz. 28039) w zakresie ustaleń dla działki nr 218 w związku z planowanym przeznaczeniem jej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W uwadze wniesiono o zachowanie dopuszczenia lokalizacji na działce usług nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującym planem (planowany warsztat). W przypadku zmiany przeznaczenia terenu wyłącznie na zabudowę mieszkaniową wnioskodawca będzie ubiegać się o odszkodowanie, wykup nieruchomości lub nieruchomości zamienną,

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Działka nr 218 leży na terenie stanowiącym docelowo enklawę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poza rdzeniem usługowym wsi Grzybno. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowi świadomą strategię gminy w kierunku ograniczania uciążliwości środowiskowych na tych terenach.

5. Uwaga z dnia 2 stycznia 2017r. (data wpływu 03.01.2017r., L.dz. 119) w zakresie:

- 6) uzupełnienia ustaleń w zmianie planu w par. 3 ust. 5 pkt 7 „Należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych” w zakresie wprowadzenia zakazu kierowania wód powierzchniowych na teren sąsiedniej nieruchomości,

- 7) braku wykazu inwestycji, które mogą być realizowane w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz,
- 8) lokalizacji na obszarze planu obwodnicy Kartuz (droga 012KDZ) i równoległego wskazania lokalizacji drogi wojewódzkiej w istniejącym przebiegu (droga 013KDZ). Według ustaleń wnioskodawcy obwodnica Kartuz nie będzie w tym miejscu realizowana. Lokalizacja niniejszej obwodnicy w znaczący sposób wpłynie na pogorszenie warunków akustycznych nieruchomości położonych w jej sąsiedztwie. W ustaleniach planu skupiono się jedynie na ochronie siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, w związku z realizacją obwodnicy, pomijając całkowicie ochronę mieszkańców,

- **nie została uwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Ad. 1. Uwaga jest bezzasadna. Niniejsze ustalenie znajduje się w par. 3 ust. 6 pkt 7 zmiany planu: „obowiązuje zakaz wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie. Należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych”.

Ad. 2. Zgodnie z par. 3 ust. 2 pkt 12 zmiany planu: „na rysunku planu zaznaczono oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz. Dopuszcza się jego przebudowę. Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 dla zabudowy niemieszkalnej wynosi 30,0m, tj. po 15,0m od osi gazociągu z każdej strony, a dla zabudowy mieszkalnej wynosi 40,0m, tj. po 20,0m od osi gazociągu z każdej strony, zgodnie z rysunkiem planu. Po przebudowie gazociągu ustala się ograniczenie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie kontrolowanej dopuszcza się realizację inwestycji pod warunkiem zachowania wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi.” W planie wskazano jedynie wybiórczo odległości od zabudowy niemieszkalnej i mieszkalnej. Nie podano natomiast pełnego wykazu inwestycji, które mogą być realizowane w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, PN 6,3 Mpa relacji Pępowo-Garcz, bowiem te są sprecyzowane w przepisach odrębnych, tj. Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013r. poz. 640).

Ad. 3. Uwaga jest bezzasadna. Planowany przebieg obwodnicy Kartuz wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy uchwalonego uchwałą nr XXXVII/296/97 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24 czerwca 1997r. z późniejszymi zmianami (uchwała nr XXVII/390/05 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 6 lipca 2005r., uchwała nr XVI/176/07 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 27 grudnia 2007r. i uchwała nr XXI/253/08 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 25 czerwca 2008r.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu zgodnie z zapisami studium.

6. Uwaga z dnia 3 stycznia 2017r. (data wpływu 03.01.2017r., L.dz. 161), w zakresie ustaleń dla działki nr 243/4 w związku z planowanym wydzieleniem drogi 020KDD i zwiększeniem natężenia ruchu drogowego bezpośrednio przy posesji oraz wydzieleniem z tej działki drogi,

- **została uwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

W wyniku uwagi właścicieli gruntów zlikwidowano planowaną drogę publiczną 020KDD, która miała obsługiwać ich tereny. Likwidacja planowanej drogi nie wpłynie na obniżenie jakości funkcjonowania układu drogowego wsi.

7. Uwaga z dnia 4 stycznia 2017r. (data wpływu 04.01.2017r., L.dz. 207), w zakresie ustaleń dla działek nr 136/8, 136/9, 136/10 - przeznaczenia ich pod zabudowę usług kultu religijnego z infrastrukturą towarzyszącą (miejsca postojowe, zieleń, mała architektura, kiosk, teren utwardzony), w tym Dom Formacyjny – Dom Pielgrzyma,

- **została uwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Teren działek nr 136/8 i 136/9, będący własnością parafii dodzielono do terenu IUK, natomiast na terenie działki nr 136/10 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usługową (teren 68MN,U), bowiem działka ta nie stanowi własności parafii. Jednak przeznaczenie tej

działki m.in. pod zabudowę usługową da możliwość realizacji wszelkiego rodzaju usług, w tym usług kultu religijnego.

8. Uwaga z dnia 4 stycznia 2017r. (data wpływu 05.01.2017r., L.dz. 345), dla dz. nr 497, w zakresie odstąpienia od ochrony konserwatorskiej budynku mieszkalnego, zbudowanego z pustaków, krytego eternitem i nienoszącego znamion zabytku.

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Odstępuje się od ochrony konserwatorskiej budynku mieszkalnego przy ul. Szkolnej 40 w Grzybnie, ze względu na jego stan techniczny. Niniejsza decyzja będzie wymagała uzgodnienia przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trybie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Uwaga z dnia 5 stycznia 2017r. (data wpływu 05.01.2017r., L.dz. 397), w zakresie ustaleń dla działki nr 243/1 i 251 w związku z planowanym wydzieleniem drogi 020KDD i zniszczeniem niwy oraz ograniczeniami przy podziałach działek,

- **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W wyniku uwagi właścicieli gruntów zlikwidowano planowaną drogę publiczną 020KDD, która miała obsługiwać ich tereny. Likwidacja planowanej drogi nie wpłynie na obniżenie jakości funkcjonowania układu drogowego wsi.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Pyczkowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/443/2017  
Rady Miejskiej w Kartuzach  
z dnia 25 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
centrum wsi Grzybno**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

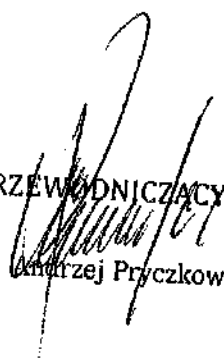
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 2016r. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z poz. 446 z późn. zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) gminne drogi publiczne, służące do obsługi terenów przyległych,
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) oświetlenie gminnych dróg publicznych,
- 5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej, odwadniającej gminne drogi publiczne i tereny przyległe.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1870 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

  
PRZEWODNICZĄCY RADY  
Andrzej Przychowski