

**UCHWAŁA NR XXXV/193/2014
RADY GMINY W GARDEI**

z dnia 26 lutego 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego
obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), **Rada Gminy w Gardei uchwala**, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/57/2011 z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja uchwalonego uchwałą nr XV/83/99 Rady Gminy w Gardei z dnia 29 grudnia 1999r., zmienionego uchwałą nr XXX/193/2005 Rady Gminy w Gardei z dnia 9 listopada 2005r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 63,10ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, zabudowę mieszkaniową, usługową, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni urządzonej oraz tereny rolnicze.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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.

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

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) formy ochrony przyrody,
- 2) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 4) obszary wymagające rekultywacji,
- 5) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,

6) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie znaczącego oddziaływania na środowisko; dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
- 2) zabudowa usługowa - zabudowa usługowa nieuciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej oraz inna zabudowa usługowa, w tym m.in. wymagająca przeprowadzenia postępowania wynikającego z przepisów ochrony środowiska w zakresie jej uciążliwości,
- 3) budynek gospodarczy – wolno stojący budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) budynek garażu – rozumie się przez to wolno stojący budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5t ,
- 5) 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,
- 6) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 60% długości elewacji budynku. 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,
- 7) powierzchnia zabudowy – dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych), zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami do budynku, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego itp.
- 8) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 9) poziom terenu – naturalny poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem gospodarczym do budynku,
- 10) wysokość zabudowy – wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do najwyższej attyki, najwyższej kalenicy lub najwyższego zwieńczenia dachu,

- 11) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 21° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 12) 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.
- 13) 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,
- 14) wykusz – wystający z lica elewacji fragment budynku poszerzający przylegające wnętrze, nadwieszony powyżej parteru na wysokości jednej lub kilku kondygnacji. Długość ściany frontowej wykusza nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje. Na jednej elewacji dopuszcza się maksymalnie jeden wykusz,
- 15) 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,
- 16) oficyna – boczna lub tylna część kamienicy od podwórza,
- 17) szyld – tablica lub wywieszka umieszczona na budynku, podająca nazwę, nazwisko właściciela, adres, informacje o rodzaju działalności, zakresie usług, godzinach otwarcia itp.
- 18) reklama – tablica, wywieszka, banner, billboard, flaga itp. mające zachęcić klienta do kupienia określonego towaru, skorzystania z danych usług lub odwiedzenia wskazanego miejsca (również wirtualnego),
- 19) stan istniejący – stan na dzień wejścia w życie planu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – za pomocą przyłączy do sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych lub ciągach publicznych,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – za pomocą przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych lub ciągach publicznych. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w drodze publicznej lub ciągu publicznym przylegających do terenu inwestycji, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynku należy podłączyć do powyższej kanalizacji,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - za pomocą przyłączy do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w drogach publicznych lub ciągach publicznych. 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. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo. Po wybudowaniu kanalizacji deszczowej obowiązuje odprowadzenie nadwyżki wód opadowych do kanalizacji. Powyższe ustalenie nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni urządzonej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W celu zapobieżenia spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor winien zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki,
- 4) zaopatrzenie w ciepło – ustala się 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,
- 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości wywóz na podstawie przepisów odrębnych,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) przewiduje się budowę sieci SN i nn w pasach drogowych oraz w trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania,
 - b) dopuszcza się przebudowę i zastępowanie istniejących sieci elektroenergetycznych odcinkami nowymi,
 - c) niezależnie od miejsc rezerwowanych w planie pod budowę stacji transformatorowych, dopuszcza się możliwość budowy stacji w innych miejscach objętych planem,
 - d) wewnętrzne stacje transformatorowe należy lokalizować na wydzielonych działkach budowlanych z dostępem do drogi publicznej,
 - e) dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
 - 7) w pasie strefy ochronnej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów szczegółowych, tj.:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie technicznym o szerokości 7,50m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego winno być uzgodnione z gestorem sieci,
 - b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia,
 - 8) zaopatrzenie w gaz – za pomocą przyłączy do sieci gazowej znajdującej się w drogach publicznych lub ciągach publicznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny do celów bytowych, znajdującego się na obszarze nieruchomości,
 - 9) na terenach zmeliorowanych obowiązuje przebudowa na koszt inwestora systemu melioracyjnego jak dla terenów zabudowanych,
 - 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych,
 - 11) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 12) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55, tj. ul. 03KDG(Z) (ul. Kwidzyńska i Grudziądzka), za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym. Powyższe ustalenie obowiązuje do czasu realizacji drogi krajowej nr 55 po nowym śladzie, pozbawienia drogi kategorii drogi krajowej nr 55 i obniżenia jej klasy. Powyższe ograniczenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - 13) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 523, tj. ul. 012KDZ (ul. Sportowa), za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą

i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym. Powyższe ograniczenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

14) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 55.

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

- 1) do czasu realizacji drogi krajowej nr 55 po nowym śladzie (obwodnica wsi Gardeja), pozbawienia drogi 03KDG(Z) (ul. Kwidzyńska i Grudziądzka), kategorii drogi krajowej nr 55 i obniżenia jej klasy obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi. Do tego czasu obowiązuje zakaz wykorzystania istniejących zjazdów z drogi dla nowych inwestycji. Do tego czasu obowiązuje również zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, powodujących konieczność budowy dodatkowych zjazdów na drogę krajową lub dodatkowo obciążających istniejące zjazdy na drogę krajową. Po zmianie kategorii drogi i obniżeniu jej klasy wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi dla nowych inwestycji oraz realizacja nowych zjazdów mogą nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tej drogi,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi 012KDZ (ul. Sportowa) - droga wojewódzka nr 523. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- 3) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z dróg gminnych,
- 4) dopuszcza się wydzielenie innych dróg publicznych niż wyznaczone w planie pod warunkiem, że będą one obsługiwać inwestycje celu publicznego,
- 5) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla obiektów magazynowych, składowych i przemysłowych należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych,
 - b) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro itp.),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - e) 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 o innej funkcji) lub pod wiatą,
 - f) dla inwestycji realizowanych wewnątrz zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych poza obszarem inwestycji na działkach znajdujących się w granicach planu, do których inwestor lub jego następcy prawni mają tytuł prawny.

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

- 1) zaleca się podziały zgodne z rysunkiem planu,
- 2) projekt podziału lub scalenia działek na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanym do rejestru zabytków, wymaga uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 3) na podstawie badań terenowych, kartograficznych lub archeologicznych należy zachować i uczytelnić w pionowych artykulacjach budynków i zagospodarowaniu terenu (płoty, mury, żywopłoty, trejaże, wyróżnienie w rysunku nawierzchni itp.) historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu

urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków. W tym należy zachować lub odtworzyć historyczne podziały działek, wyznaczone na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony” i „orientacyjne lokalizacje historycznych podziałów działek do odtworzenia”,

- 4) w przypadku realizacji innych podziałów niż zalecane wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: 500m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe,
 - b) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe,
 - c) ustala się minimalną wielkość nowej działki dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 1000m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 5) dla działek przeznaczonych pod tereny rolnicze, zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 6) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.

7. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) zaleca się, by nasadzenia drzew i krzewów realizowano w oparciu o gatunki zgodne geograficznie i siedliskowo,
- 2) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
- 3) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 4) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji,
- 6) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
- 7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej 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,
- 8) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy,
- 9) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,
- 10) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,

- 11) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach, ochronie środowiska, utrzymaniu porządku i czystości w gminie,
- 12) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 13) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,
- 14) na terenach przeznaczonych pod zielenią urządzonej obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 15) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, m.in. położonych w zasięgu uciążliwości drogi krajowej nr 55, należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 16) z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości obecnej drogi krajowej nr 55 oraz planowanej po nowym śladzie drogi krajowej - obwodnicy Gardei, dla działek położonych w sąsiedztwie tej drogi należy zachować warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane dla nowych, przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych i antydrganiowych, zgodne z obowiązującymi normami. W przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w strefie niekorzystnego klimatu akustycznego, tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej, zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi. Obowiązek budowy tych urządzeń będzie spoczywał na inwestorach planujących na tym terenie powyższe inwestycje oraz na ich następcach prawnych,
- 17) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w zasięgu uciążliwości obecnej drogi krajowej nr 55 oraz planowanej po nowym śladzie drogi krajowej - obwodnicy Gardei, należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 18) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarach wyznaczonych na rysunku planu (grunty o słabych warunkach geotechnicznych) realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z odrębnymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym,
- 19) na działkach budowlanych obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu i wznoszenia murów oporowych o wysokość względną wyższą niż 1m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopania w stok jednej kondygnacji budynku,
- 20) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
- 21) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,
- 22) zaleca się by lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- 23) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo- jezdnych i miejsc postojowych,
- 24) zaleca się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach, umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

- a) otworów o średnicy minimum 15cm, wykonanych w podmurówce przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5,0m ,
- b) lub prześwitów o szerokości minimum 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm.

8. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami,
- 2) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla miejscowości Gardeja.

9. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) na obszarze planu występuje zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. w zakresie ochrony układu urbanistycznego, zabudowy sprzed 1945r. oraz historycznie ukształtowanej zieleni. W ramach obszaru wpisanego do rejestru zabytków ustala się następujące granice ochrony: strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę ochrony konserwatorskiej i strefę ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu.
- 2) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - a) ochronę budynków wpisanych do rejestru zabytków, do gminnej ewidencji zabytków, lub chronionych jako budynki o wartościach historyczno-kulturowych ustaleniami niniejszego planu oraz historycznych elementów zagospodarowania terenu,
 - b) utrzymanie i uczytelnienie historycznego układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu, przekrojów, nawierzchni, pierwotnych linii rozgraniczających i historycznych linii zabudowy (zaleca się ochronę lub przywrócenie kamiennych nawierzchni jezdni w ulicach i rynkach, za wyjątkiem jezdni drogi krajowej nr 55),
 - c) zachowanie historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych pomiędzy wnętrzami urbanistycznymi,
 - d) zachowanie istniejących i odtworzenie charakteru zniekształconych historycznych wnętrz urbanistycznych,
 - e) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych,
 - f) na podstawie badań terenowych, kartograficznych lub archeologicznych należy zachować i uczytelnąć w pionowych artykulacjach budynków i zagospodarowaniu terenu (płaty, mury, żywopłaty, trejaże, wyróżnienie w rysunku nawierzchni itp.) historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków. W tym należy zachować lub odtworzyć historyczne podziały działek, wyznaczone na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony” i „orientacyjne lokalizacje historycznych podziałów działek do odtworzenia”,
 - g) nakazuje się ochronę i uzupełnianie istniejących szpalerów i alei drzew w liniach rozgraniczających ulic,

- h) uzupełnianie historycznych pierzei ulic i rynków zabudową w harmonijny sposób wpisującą się w regionalną architekturę i zabytkowy układ w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów oraz nawiązującą do zasad historycznej kompozycji całego zespołu i do charakteru sąsiadującej zabudowy zabytkowej. Nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych,
 - i) nakazuje się likwidację lub przebudowę (wymianę) obiektów dysharmonizujących lub kolidujących z charakterem zabudowy zabytkowej.
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się:
- a) ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz historycznych elementów zagospodarowania terenu,
 - b) zachowanie historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych pomiędzy wnętrzami urbanistycznymi,
 - c) na podstawie badań terenowych, kartograficznych lub archeologicznych należy zachować i uczytelnąć w pionowych artykulacjach budynków i zagospodarowaniu terenu (płoty, mury, żywopłoty, trejaże, wyróżnienie w rysunku nawierzchni itp.) historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków. W tym należy zachować lub odtworzyć historyczne podziały działek, wyznaczone na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony” i „orientacyjne lokalizacje historycznych podziałów działek do odtworzenia”,
 - d) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych,
 - e) nakazuje się ochronę i uzupełnianie istniejących szpalerów i alei drzew w liniach rozgraniczających ulic,
 - f) ochronę terenu dawnego cmentarza ewangelickiego z układem zieleni wysokiej,
 - g) uzupełnianie historycznych pierzei ulic i rynków zabudową w harmonijny sposób wpisującą się w regionalną architekturę i zabytkowy układ w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów oraz nawiązującą do zasad historycznej kompozycji całego zespołu i do charakteru sąsiadującej zabudowy zabytkowej. Nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych;
- 4) w strefie ochrony widkowej ustala się:
- a) realizację zabudowy w harmonijny sposób wpisującą się w regionalną architekturę i sąsiadującą, zabytkowy układ w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów oraz nawiązującą do zasad historycznej kompozycji całego zespołu i do charakteru sąsiadującej zabudowy zabytkowej. Nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych,
 - b) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych,
 - c) kształtowanie nowej zabudowy w sposób harmonijnie komponujący się z zabudową historyczną oraz eksponujący elementy tworzące tożsamość dawnego miasta,
 - d) ochronę zabytkowej sylwety dawnego miasta poprzez nieprzysłanianie tej sylwety obiektami dysharmonizującymi,
- 5) na obszarze planu znajduje się zespół kościoła p.w. św. Józefa z gotycką wieżą, przykościelnym cmentarzem ewangelickim, pamiątkowym obeliskiem poświęconym Carlowi Chudobie i układem zieleni wysokiej przy ul. Kwidzyńskiej, objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego 500/96 z dn. 02.04.1996r. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia

właściwego konserwatora zabytków. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony zabytku znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla terenu 13UK,

- 6) na rysunku planu wyznaczono budynki o wartościach kulturowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Są to kamienice przy ul. Kwidzyńskiej 3, 4, 5, 6, 7, 16, 20, 21, 23, 24, 25 i 29; domy przy ul. Kwidzyńskiej 8, ul. Mały Rynek 2, 4, 6, 11, 17, ul. Sportowej 2, 4, 6, 10, ul. Wodnej 1 i ul. Wolności 7; budynki gospodarcze przy ul. Kwidzyńskiej 16, ul. Mały Rynek 2 i ul. Sportowej 4; dawna mleczarnia przy ul. Kwidzyńskiej 33; transformator przy ul. Kwidzyńskiej; budynek wodociągu przy ul. Sportowej 6. Stanowią one relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla poszczególnych terenów,
- 7) na rysunku planu wyznaczono budynki o wartościach historyczno-kulturowych, objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu. Są to: kamienica przy ul. Kwidzyńskiej 12; domy przy ul. Mały Rynek 19, ul. Sportowej 14 i 14a, ul. Działkowej 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14. Stanowią one relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla poszczególnych terenów,
- 8) na rysunku planu wyznaczono obszar d. cmentarza ewangelickiego z układem zieleni wysokiej. Wymagana jest ochrona istniejącego, szlachtetnego drzewostanu. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „szlachetne gatunki drzew do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,
- 9) strefa ochrony archeologicznej pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 10) dla terenu oraz obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 11) wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych stref znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla poszczególnych terenów.

10. Ustalenia w zakresie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) cały obszar planu przeznaczony jest do rehabilitacji,
- 2) planowane działania:
 - a) rewitalizacja obszaru wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) rekonstrukcja urbanistyczna dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, zdegradowanego przez powojenne działania inwestycyjne,
 - c) rekultywacja terenu w zakresie niezbędnym dla nowych inwestycji,
 - d) realizacja zabudowy związanej z ochroną zdrowia, pomocą społeczną, edukacją publiczną, kulturą i kulturą fizyczną, w tym np. szkoła, remiza strażacka, świetlica wiejska, żłobek, przedszkole, ochronka dla dzieci, ogródki jordanowskie, place zabaw, obiekty sportowe, toalety publiczne itp.
 - e) realizacja mieszkań chronionych związanych z pomocą społeczną,
 - f) aranżacja przestrzeni zielenią, małą architekturą i oświetleniem,

- g) przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy,
 - h) przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
 - i) przebudowa i rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej,
- 3) oczekiwane rezultaty: odnowa i uzupełnienie tkanki dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja w ramach rewitalizacji obszaru wpisanego do rejestru zabytków, ograniczanie wykluczenia społecznego lokalnej społeczności, tworzenie nowych miejsc pracy, realizacja mieszkań chronionych, poprawa wizerunku terenu, poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej, uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia na rewitalizowanym terenie, uporządkowanie przestrzeni oraz wyposażenie terenu w zieleń.

11. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy lub imprezami masowymi,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci i nowych, nasłupowych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej,
- 3) 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,
- 4) 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. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, o ile szczegółowe ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, nie spełniających wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jej zachowanie,
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których został przekroczony wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie,
- 8) dla działek z istniejącą zabudową, na których został przekroczony wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie,
- 9) 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,
- 10) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi,
- 11) poza terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych. Powyższe ustalenie nie dotyczy pełnych ogrodzeń istniejących na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego lub odbudowywanych na tym obszarze na podstawie przekazów historycznych,
- 12) poza terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,0m n.p.t.
- 13) poza terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących reklam i szyldów; dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy wbudowane,

stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Ponadto obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich reklam, w tym zlokalizowanych na budynkach, w odległości mniejszej niż 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej drogi krajowej nr 55, a jednocześnie w odległości mniejszej niż 10m od północnej granicy planu (planowana obwodnica wsi Gardeja, sąsiadująca od północy z terenem, znajdująca się poza obszarem planu), a także w odległości mniejszej niż 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi krajowej nr 55 (droga 03KDG(Z) – ul. Kwidzyńska i Grudziądzka). Na całym terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych w formie monitorów, emitujących zmienne treści, typu led, plazma itp. W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków powierzchnia maksymalna reklam i szyldów nie może być większa niż 1,5m², a w strefie ochrony konserwatorskiej i strefie ochrony widokowej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków powierzchnia maksymalna reklam i szyldów nie może być większa niż 2,0m², przy czym powyższe reklamy i szyldy muszą być związane z działalnością gospodarczą prowadzoną na danej nieruchomości. Powyższe ustalenia nie dotyczą tablic informacyjnych, w tym multimedialnych, związanych z obsługą transportu publicznego w ramach przystanków komunikacyjnych,

- 14) na całym terenie planu dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu oraz obiektów małej architektury.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 3.

Ustalenia dla terenu o symbolu **1RM** o powierzchni 0,32ha:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 2) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefa ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) należy zachować i ucztylnić historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w zakresie zagospodarowania terenu oraz w bryłach i podziałach elewacji budynków,
- 5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9 ,
- 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 8) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 30%,
- 9) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9,
- 10) dla budynków wolno stojących ustala się rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 11) dla budynków mieszkalnych ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,

- 12) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 13) dla budynków mieszkalnych i inwentarskich ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 14) dla budynków mieszkalnych i inwentarskich obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 8,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 15) dla budynków mieszkalnych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 16) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25 do 45; symetryczne, dwuspadowe. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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,
- 17) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem itp.

§ 4.

Ustalenia dla terenów o symbolach **2MN/U** o powierzchni 0,95ha, **3MN/U** o powierzchni 1,05ha i **5MN/U** o powierzchni 0,46ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) tereny są objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie 2MN/U znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczone na rysunku planu. Na terenie 3MN/U znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu. Na terenie 5MN/U znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na fragmentach terenów 2MN/U, 3MN/U i 5MN/U znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) na terenie 2MN/U znajduje się budynek mieszkalny przy Małym Rynku 11, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów

okiennych i drzwiowych. W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest przywrócenie i kontynuacja historycznych form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony Małego Rynku i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,

- 5) na terenie 3MN/U znajduje się budynek mieszkalny przy Małym Rynku 17, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynku, pokrycie dachu, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony Małego Rynku i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 6) na terenie 3MN/U znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Mały Rynek 19, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, który przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, kształt dachu, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz ich nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Mały Rynek i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku,
- 7) wymagana jest ochrona istniejącego, szlachetnego drzewostanu, znajdującego się na terenie 5MN/U. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „szlachetne gatunki drzew do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,
- 8) należy zachować i uczynić historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w zakresie zagospodarowania terenu oraz w bryłach i podziałach elewacji budynków,
- 9) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 10) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 11) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
- 12) dla budynków wolno stojących i bliźniaczych ustala się rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków $1 : 1,6 \div 2$,
- 13) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6 ,
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 15) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 40%,

- 16) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 17) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 18) Na terenie 5MN/U ustala się dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m n.p.t. Na terenach 2MN/U i 3MN/U dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych nie ustala się maksymalnej wysokości okapu dachu. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 19) na terenach 2MN/U i 3MN/U dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 10,0m. Na terenie 5MN/U dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m,
- 20) na terenach 2MN/U i 3MN/U dla budynków usługowych i mieszkalnych obowiązują minimalnie dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Na terenie 5MN/U dla budynków usługowych i mieszkalnych obowiązują dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 21) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla oficyn dopuszcza się dachy jednospadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. W przypadku nadbudowy istniejących budynków i budowy nowych obowiązuje kalenica główna równoległa do drogi, przy której front danej działki się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 22) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem itp.

§ 5.

Ustalenia dla terenu o symbolu **4US** o powierzchni 0,90ha:

- 1) teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem realizacji zieleni parkowej, obiektów sportowych (boiska sportowe, minigolf, ścieżki rowerowe itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 2) na terenie dopuszcza się realizację imprez masowych,
- 3) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,

- 4) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 5) wymagana jest ochrona istniejącego, szlachtetnego drzewostanu. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „szlachtetne gatunki drzew do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,
- 6) należy zachować i uczynić historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w zakresie zagospodarowania terenu oraz w bryłach i podziałach elewacji budynków,
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,05 ,
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 10) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 5%,
- 11) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 12) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,30m n.p.t.
- 13) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu stromego od poziomu terenu: do 4,0m n.p.t.
- 14) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 6,0m,
- 15) obowiązuje jedna kondygnacja,
- 16) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci nie mniejszych niż 30°; symetryczne, dwuspadowe. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do szarości, czerni i grafitu,
- 17) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachtetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem itp.

§ 6.

Ustalenia dla terenu o symbolu **6MN/U** o powierzchni 1,93ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,

- 4) na terenie znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Wodnej 1, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozróżnienie słupków, płyciny itp.). W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Wodnej i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 5) należy zachować i uczynić historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w zakresie zagospodarowania terenu oraz w bryłach i podziałach elewacji budynków,
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9 ,
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 10) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 25%,
- 11) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9,
- 12) dla budynków wolno stojących ustala się rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 13) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 14) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 15) dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m n.p.t. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 16) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 8,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 17) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 18) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla oficyn dopuszcza się dachy jednospadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku

rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

- 19) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem itp.

§ 7.

Ustalenia dla terenów o symbolach **7MN,MW,U** o powierzchni 0,07ha, **8MN,MW,U** o powierzchni 0,14ha i **9MN,MW,U** o powierzchni 0,08ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową mieszkaniową, tzn. nie ustala się proporcji powierzchni całkowitej w danym budynku pomiędzy lokalami użytkowymi a lokalami mieszkalnymi, ani ilości budynków usługowych lub mieszkalnych na danej działce. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) tereny są objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenach znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na terenach 7MN,MW,U, 8MN,MW,U i 9MN,MW,U znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) na terenie 7MN,MW,U znajdują się budynki mieszkalne przy Małym Rynku 2 i 4, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i są chronione jako obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Budynki te przeznaczone są do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynków przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony Małego Rynku i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 5) na terenie 7MN,MW,U znajduje się budynek gospodarczy przy Małym Rynku 2, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczone jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynku, deskowane szczyty, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,

- 6) na terenie 8MN,MW,U znajduje się budynek mieszkalny przy Małym Rynku 6, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony Małego Rynku i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 7) na terenie 8MN,MW,U znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Wolności 7, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 8) na podstawie badań terenowych, kartograficznych lub archeologicznych należy zachować i uczytelnić w pionowych artykułacjach budynków i zagospodarowaniu terenu (płoty, mury, żywopłoty, trejaże, wyróżnienie w rysunku nawierzchni itp.) historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne),
- 9) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 10) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 11) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; na terenie 7MN,MW,U i 8MN,MW,U obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3; na terenie 9MN,MW,U obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 4 ,
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Dla zabudowy usługowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 0% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 13) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 100%,
- 14) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej o długości całej pierzei ulicznej lub zwartej. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zabudowa wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa,
- 15) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 16) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 10,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 17) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 18) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla oficyn dopuszcza się dachy jednospadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się

znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

- 19) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem itp.

§ 8.

Ustalenia dla terenów o symbolach **10MN,MW,U** o powierzchni 0,31ha, **11MN,MW,U** o powierzchni 0,40ha, **13MN,MW,U** o powierzchni 0,88ha, **15MN,MW,U** o powierzchni 0,19ha, **16MN,MW,U** o powierzchni 0,24ha, **17MN,MW,U** o powierzchni 0,05ha i **30MN,MW,U** o powierzchni 0,76ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową mieszkaniową, tzn. nie ustala się proporcji powierzchni całkowitej w danym budynku pomiędzy lokalami użytkowymi a lokalami mieszkalnymi, ani ilości budynków usługowych lub mieszkalnych na danej działce. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) tereny są objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenach 10MN,MW,U, 11MN,MW,U, 15MN,MW,U, 16MN,MW,U i 17MN,MW,U znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Na terenach 13MN,MW,U i 30MN,MW,U znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefa ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na terenach 10MN,MW,U, 11MN,MW,U, 15MN,MW,U, 16MN,MW,U i 17MN,MW,U oraz na fragmentach terenów 13MN,MW,U i 30MN,MW,U znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) na terenie 10MN,MW,U znajdują się kamieniczki przy ul. Kwidzyńskiej 3, 5 i 7, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i są chronione jako obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych form i podziałów stolarki, przy czym dopuszcza się współczesne formy witryn usługowych w parterach budynków, harmonijnie wpisujące się w zabytkowe elewacje frontowe budynków. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynków przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Kwidzyńskiej. Obowiązuje zakaz

nadbudowy budynków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,

- 5) na terenie 13MN,MW,U znajdują się kamieniczki przy ul. Kwidzyńskiej 21, 23, 25 i 29, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i są chronione jako obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, pokrycie dachu, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynków przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykroczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Kwidzyńskiej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 6) na terenie 15MN,MW,U znajdują się kamieniczki przy ul. Kwidzyńskiej 4 i 6, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i są chronione jako obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). podziałów stolarki, przy czym dopuszcza się współczesne formy witryn usługowych w parterach budynków, harmonijnie wpisujące się w zabytkowe elewacje frontowe budynków. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynków przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykroczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Kwidzyńskiej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 7) na terenie 16MN,MW,U znajduje się kamieniczka przy ul. Kwidzyńskiej 16, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 8) na terenie 17MN,MW,U znajduje się kamieniczka przy ul. Kwidzyńskiej 20, wyznaczona na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniona jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykroczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Kwidzyńskiej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 9) na terenie 30MN,MW,U znajduje się kamieniczka przy ul. Kwidzyńskiej 24, wyznaczona na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniona jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, pokrycie dachu i detal architektoniczny. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Kwidzyńskiej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,

- 10) na terenie 16MN,MW,U znajduje się kamieniczka przy ul. Kwidzyńskiej 12, wyznaczona na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, które przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, kształt dachu, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz jego nadbudowy,
- 11) należy zachować i uczynić historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w zakresie zagospodarowania terenu oraz w bryłach i podziałach elewacji budynków. Należy odtworzyć historyczne podziały działek, wyznaczone na rysunku planu,
- 12) na podstawie badań terenowych, kartograficznych lub archeologicznych należy zachować i uczynić w pionowych artykulacjach budynków i zagospodarowaniu terenu (płoty, mury, żywopłoty, trejaże, wyróżnienie w rysunku nawierzchni itp.) historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne). W tym należy zachować lub odtworzyć historyczne podziały działek, wyznaczone na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony” i „orientacyjne lokalizacje historycznych podziałów działek do odtworzenia”,
- 13) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 14) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 15) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 5,
- 16) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Dla zabudowy usługowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 0% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 17) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 100%,
- 18) na terenach 10MN,MW,U, 11MN,MW,U, 15MN,MW,U, 16MN,MW,U i 17MN,MW,U dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązuje zabudowa w formie zwartej, dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zabudowa szeregową. Na terenach 13MN,MW,U i 30MN,MW,U obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zabudowa wolno stojąca, bliźniacza lub szeregową,
- 19) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 20) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 11,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 21) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązują minimalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 22) dla budynków z dwoma lub trzema kondygnacjami nadziemnymi obowiązują dachy dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 22° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków z czterema kondygnacjami nadziemnymi obowiązują dachy strome o kątach nachylenia

głównych połaci od 35 do 45; symetryczne, dwuspadowe. Dla oficyn dopuszcza się dachy strome, jednospadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 22° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

23) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem itp.

§ 9.

Ustalenia dla terenu o symbolu **12MN,MW,U/P** o powierzchni 1,06ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami, zabudową usługową i zabudową mieszkaniową, tzn. nie ustala się proporcji powierzchni całkowitej w danym budynku pomiędzy lokalami użytkowymi a lokalami mieszkalnymi, ani ilości obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych lub mieszkalnych na danej działce. Dopuszcza się wyłącznie działalność gospodarczą nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych przemysłu chemicznego i metalurgicznego,
 - b) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - c) składowisk odpadów niebezpiecznych,
 - d) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - e) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
 - f) innych przedsięwzięć kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Odstępstwo od zakazu można zastosować dla przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura ceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko,
- 2) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na terenie znajduje się budynek mleczarni przy ul. Kwidzyńskiej 33, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie prace

budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,

- 4) na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. należy zachować i uczynić historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne) w zakresie zagospodarowania terenu oraz w bryłach i podziałach elewacji budynków,
- 5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4 ,
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 8) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 80%,
- 9) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9,
- 10) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,00m n.p.t.
- 11) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 12) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 13) obowiązują dachy płaskie lub dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla oficyn dopuszcza się dachy strome, jednospadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być pokryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 14) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 10.

Ustalenia dla terenu o symbolu **14UK** o powierzchni 0,20ha:

- 1) teren zabudowy usług kultu religijnego (kościół). Na terenie dopuszcza się realizację imprez masowych. Obowiązuje zakaz nowej zabudowy,
- 2) na terenie znajduje się zespół kościoła p.w. św. Józefa z gotyką wieżą, przykościelnym cmentarzem ewangelickim, pamiątkowym obeliskiem poświęconym Carlowi Chudobie i układem zieleni wysokiej przy ul. Kwidzyńskiej, objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego 500/96 z dn. 02.04.1996r. Warunki działalności inwestycyjnej określa decyzja o wpisie do rejestru

zabytków. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwoleń właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,

- 3) na terenie znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) wymagana jest ochrona istniejącego, szlachetnego drzewostanu. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „szlachetne gatunki drzew do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,
- 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 70%.

§ 11.

Ustalenia dla terenów o symbolach **18E** o powierzchni ok. 0,01ha, **27E** o powierzchni ok. 0,02ha, **39E** o powierzchni ok. 0,02ha, **45E** o powierzchni ok. 0,01ha i **49E** o powierzchni ok. 0,01ha:

- 1) teren przeznaczony pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę (istniejąca lub projektowana trafostacja),
- 2) teren 18E jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie tym znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na terenie 18E znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) na terenie 18E znajduje się budynek trafostacji, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczony do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, pokrycie dachu i detal architektoniczny. Dopuszcza się harmonijną przebudowę budynku. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki,
- 6) dla projektowanych trafostacji obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m,
- 7) dla projektowanych trafostacji obowiązuje jedna kondygnacja,
- 8) dla projektowanych trafostacji obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 35° do 45°; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów

winy być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym.

§ 12.

Ustalenia dla terenu o symbolu **19MN,MW,U** o powierzchni 1,08ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową mieszkaniową, tzn. nie ustala się proporcji powierzchni całkowitej w danym budynku pomiędzy lokalami użytkowymi a lokalami mieszkalnymi, ani ilości budynków usługowych lub mieszkalnych na danej działce. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Ustala się ograniczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 12 mieszkań w jednym budynku wolno stojącym. Dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do 300m²,
- 2) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na terenie znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) na terenie znajdują się budynek mieszkalny przy ul. Kwidzyńskiej 8 i budynek gospodarczy przy ul. Kwidzyńskiej 16, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i są chronione jako obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Budynek gospodarczy przeznacza się do zachowania do czasu budowy drogi 010KDD. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 5) na podstawie badań terenowych, kartograficznych lub archeologicznych należy zachować i uczytelnić w pionowych artykulacjach budynków i zagospodarowaniu terenu (płoty, mury, żywopłoty, trejaże, wyróżnienie w rysunku nawierzchni itp.) historyczne podziały działek (historyczne podziały parcelacyjne). W tym należy zachować lub odtworzyć historyczne podziały działek, wyznaczone na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony” i „orientacyjne lokalizacje historycznych podziałów działek do odtworzenia”,
- 6) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu. Dla strefy tej obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 8) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0; obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2 ,
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 11) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 40%,
- 12) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,

- 13) ustala się rzuty głównych korpusów budynków w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 14) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 15) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 16) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 6,0m n.p.t. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 17) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 18) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 19) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla oficyn dopuszcza się dachy jednospadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 20) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem itp.

§ 13.

Ustalenia dla terenu o symbolu **20ZP,U** o powierzchni 1,62ha:

- 1) teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowych (minigolf, ścieżki rowerowe itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), budynków towarzyszących związanych z obsługą użytkowników (toalety publiczne, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym parkingów ogólnodostępnych). W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację lokali mieszkaniowych dla właścicieli lub pracowników prowadzonej działalności usługowej,
- 2) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na fragmencie terenu, wyznaczonym na rysunku planu, znajduje się obszar d. cmentarza ewangelickiego z układem zieleni wysokiej. Wymagana jest ochrona istniejącego, szlachetnego drzewostanu. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „szlachetne gatunki drzew do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,

- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9,
- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 10,0m,
- 10) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązują dachy:
 - a) płaskie o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu dachów,
 - b) lub dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci nie mniejszych niż 25°; symetryczne, dwuspadowe,
 - c) Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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,
 - d) Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 14.

Ustalenia dla terenu o symbolu **21UO** o powierzchni 1,62ha:

- 1) teren zabudowy usług oświaty, z dopuszczeniem innych usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowych (boiska, korty tenisowe, bieżnie, minigolf, ścieżki rowerowe itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), budynków towarzyszących związanych z obsługą użytkowników (toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym parkingów ogólnodostępnych). Obowiązuje zakaz realizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) fragment terenu jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na fragmencie tym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 60%,

- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4,
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 8) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,0m,
- 9) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) obowiązują dachy:
 - a) płaskie o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu dachów,
 - b) lub dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci nie mniejszych niż 25°; symetryczne, dwuspadowe,
 - c) Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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,
 - d) Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 11) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 15.

Ustalenia dla terenu o symbolu **22MN** o powierzchni 0,06ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 60%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8,
- 7) obowiązuje zabudowa w formie szeregowej,
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 8,0m,
- 10) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu dachów,
- 12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone tynkiem.

§ 16.

Ustalenia dla terenu o symbolu **23MN,U** o powierzchni 1,63ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową mieszkaniową, tzn. nie ustala się proporcji powierzchni całkowitej w danym budynku pomiędzy lokalami użytkowymi a lokalami mieszkalnymi, ani ilości budynków usługowych lub mieszkalnych na danej działce. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej zamiennie,
- 2) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 3) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 40%,
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2,
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 7) ustala się rzuty głównych korpusów budynków w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 8) ustala się maksymalną długość elewacji frontowej do 20,0m,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 10) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 4,0m n.p.t.
- 11) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 6,0m ,
- 12) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 13) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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,
- 14) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 17.

Ustalenia dla terenu o symbolu **24MN,U/P** o powierzchni 1,38ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Nie ustala się proporcji pomiędzy obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami, zabudową usługową i zabudową mieszkaniową, tzn. nie ustala się proporcji powierzchni całkowitej w danym budynku pomiędzy lokalami użytkowymi a lokalami mieszkalnymi, ani ilości obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków

usługowych lub mieszkalnych na danej działce. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zamiennie. Obowiązuje zakaz lokalizacji:

- a) obiektów produkcyjnych przemysłu chemicznego i metalurgicznego,
 - b) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - c) składowisk odpadów niebezpiecznych,
 - d) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - e) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
 - f) innych przedsięwzięć kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Odstępstwo od zakazu można zastosować dla przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko,
- 2) fragment terenu jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na fragmencie tym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej; dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zachowanie nie mniej niż 15% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 60%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4,
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 8) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,0m; powyższa wysokość nie dotyczy kominów, masztów, budowli technologicznych i urządzeń technicznych, itp. dla których nie ustala się wysokości,
- 9) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) obowiązują dachy:
- a) płaskie o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu dachów,
 - b) lub dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci nie mniejszych niż 20°; symetryczne, dwuspadowe,
 - c) Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą lub onduliną. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brąz) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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,

- d) Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 11) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 18.

Ustalenia dla terenu o symbolu **25MN,MW,U** o powierzchni 0,66ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową mieszkaniową, tzn. nie ustala się proporcji powierzchni całkowitej w danym budynku pomiędzy lokalami użytkowymi a lokalami mieszkalnymi, ani ilości budynków usługowych lub mieszkalnych na danej działce. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zamiennie. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 50%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,5,
- 7) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 8) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 50%,
- 9) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9,
- 10) dla budynków wolno stojących ustala się rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 11) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 12) dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 13) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 10,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 6,0m ,
- 14) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 15) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych obowiązują dachy płaskie lub dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy płaskie lub dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla dachów płaskich nie ustala się kształtów, nachylenia ani materiałów pokrycia. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów

materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

16) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 19.

Ustalenia dla terenów o symbolach **26MN/U** o powierzchni 0,62ha, **41MN/U** o powierzchni 2,00ha, **44MN/U** o powierzchni 0,95ha, **48MN/U** o powierzchni 1,61ha, **50MN/U** o powierzchni 2,28ha i **52MN/U** o powierzchni 0,45ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) fragment terenu 41MN/U jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na fragmencie tym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) budynki mieszkalne przy ul. Sportowej 14 i 14a, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, kształt dachu, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz ich nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczach budynków, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowych od strony ul. Sportowej i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznych korpusów budynków,
- 4) fragmenty terenów 26MN/U i 41MN/U znajdują się w strefach ochronnych linii średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu. Dla stref tych obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,
- 5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9,
- 9) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9,
- 10) dla budynków wolno stojących ustala się rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 11) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 12) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.

- 13) dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 6,0m n.p.t. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 14) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 15) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 16) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, zlokalizowanych na terenach 26MN/U, 41MN/U, 44MN/U, 48MN/U i 52MN/U, obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 40° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, zlokalizowanych na terenie 50MN/U, obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 17) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 20.

Ustalenia dla terenu o symbolu **28MN,MW,U** o powierzchni 5,43ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową mieszkaniową, tzn. nie ustala się proporcji powierzchni całkowitej w danym budynku pomiędzy lokalami użytkowymi a lokalami mieszkalnymi, ani ilości budynków usługowych lub mieszkalnych na danej działce. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zamiennie. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu. Dla strefy tej obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 40%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6,
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 8) ustala się rzuty głównych korpusów budynków w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,

- 9) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 10) dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 11) dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 7,0m n.p.t. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 12) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 6,0m ,
- 13) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 14) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 15) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 21.

Ustalenia dla terenu o symbolu **29US** o powierzchni 1,82ha:

- 1) teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem realizacji zieleni parkowej, obiektów sportowych (hale sportowe i widowiskowe, boiska sportowe, bieżnie, minigolf, ścieżki rowerowe itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe, budynki administracyjno-socjalne itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 2) na terenie dopuszcza się realizację imprez masowych,
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6,
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 8) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu stromego od poziomu terenu: do 6,0m n.p.t.
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,0m,

- 10) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązują dachy:
- a) płaskie o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu dachów,
 - b) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połączeń nie mniejszych niż 20°; symetryczne, dwu-, czterospadowe lub inne,
 - c) Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą, onduliną, powłokami poliwęglanowymi itp. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do szarości, czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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,
 - d) Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 22.

Ustalenia dla terenów o symbolach **31MN/U** o powierzchni 0,31ha i **32MN/U** o powierzchni 1,77ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) fragmenty terenów 31MN/U i 32MN/U są objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na fragmentach terenu 28MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu. Na fragmencie terenu 32MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na terenie 32MN/U znajduje się dom mieszkalny przy ul. Sportowej 4, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynków przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji, przy czym dopuszcza się współczesne formy witryn usługowych w parterze budynku, harmonijnie wpisujące się w jego elewację frontową. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Sportowej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) na terenie 32MN/U znajduje się dom mieszkalny przy ul. Sportowej 6, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten

przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynków przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Sportowej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,

- 5) na terenie 32MN/U znajduje się budynek gospodarczy przy ul. Sportowej 4, wyznaczony na rysunku planu jako „budynek o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 6) fragment terenu 32MN/U znajduje się w strefie ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu. Dla strefy tej obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 40%,
- 10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2,
- 11) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9,
- 12) dla budynków wolno stojących ustala się rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 13) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 14) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 15) dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu stromego od poziomu terenu: do 5,0m n.p.t. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu stromego od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 16) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m w przypadku przekrycia dachem płaskim i maksymalnie do 9,0m w przypadku przekrycia dachem stromym. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 17) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 18) poza strefą ochrony konserwatorskiej i strefą ochrony widokowej obowiązują dachy:
 - a) płaskie o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu dachów,
 - b) lub dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45;° symetryczne, dwuspadowe. Dla oficyn dopuszcza się dachy jednospadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje,
 - c) Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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,

- d) Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 19) w strefie ochrony konserwatorskiej i strefie ochrony widokowej obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla oficyn dopuszcza się dachy jednospadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 20) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 23.

Ustalenia dla terenu o symbolu **33W,E** o powierzchni 0,45ha:

- 1) teren przeznaczony pod infrastrukturę techniczną – wodociągi (istniejąca stacja uzdatniania wody i ujęcie wody) i elektroenergetykę (istniejąca trafostacja),
- 2) teren jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie tym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na terenie znajduje się budynek wodociągu przy ul. Sportowej 8, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczony do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, układ konstrukcyjny budynku, pokrycie dachu, ceglane elewacje, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozróżnienie słupków, płyciny itp.). W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych otworów okiennych i drzwiowych, form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu. Dla strefy tej obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,
- 5) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
- 6) zaleca się nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

§ 24.

Ustalenia dla terenu o symbolu **34MN/U** o powierzchni 1,45ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) fragment terenu jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na fragmencie tym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 3) na terenie znajduje się dom mieszkalny przy ul. Sportowej 10, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków” i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę i przebudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Sportowej. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 40%,
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2,
- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9,
- 9) dla budynków wolno stojących ustala się rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 10) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 11) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 12) dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu stromeego od poziomu terenu: do 6,0m n.p.t. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu stromeego od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 13) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 14) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 15) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla oficyn dopuszcza się dachy jednospadowe. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów

pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

- 16) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 25.

Ustalenia dla terenów o symbolach **35MN/U** o powierzchni 1,03ha, **36MN/U** o powierzchni 0,35ha i **37MN/U** o powierzchni 0,50ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 3) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 35%,
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,05 ,
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9,
- 7) dla budynków wolno stojących i bliźniaczych ustala się rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 8) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 10) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 6,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 11) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 8,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 12) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 13) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 45°; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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,
- 14) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 26.

Ustalenia dla terenu o symbolu **38MN/U** o powierzchni 1,03ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Powyższe ustalenie nie dotyczy dz. nr 688, na której dopuszcza się lokalizację wolno stojącego budynku usługowego. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej. Powyższe ustalenie nie dotyczy dz. nr 688, na której dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej zamiennie oraz nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową,
- 2) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu. Dla strefy tej obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 40%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6,
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 8) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 7,0m n.p.t. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 4,0m n.p.t.
- 11) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 6,0m ,
- 12) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 13) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci nie mniejszych niż 30°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia nie mniejszych niż 25°; symetryczne, dwuspadowe. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 14) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 27.

Ustalenia dla terenu o symbolu **40MN/U** o powierzchni 2,06ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) fragmenty terenu znajdują się w strefach ochronnych linii średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu. Dla stref tych obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9,
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 8) ustala się rzuty głównych korpusów budynków w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 9) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 10) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 11) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 6,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 12) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 13) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 14) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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,
- 15) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 28.

Ustalenia dla terenu o symbolu **42US** o powierzchni 2,23ha:

- 1) teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem realizacji zieleni parkowej, obiektów sportowych (boiska sportowe, bieżnie, minigolf, ścieżki rowerowe itp.), obiektów widowiskowych (amfiteatr, kino letnie itp.) obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe,

toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe, budynki administracyjno-socjalne itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- 2) na terenie dopuszcza się realizację imprez masowych,
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9,
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej,
- 8) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu stromego od poziomu terenu: do 6,0m n.p.t.
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 10,0m,
- 10) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci nie mniejszych niż 20°; symetryczne, dwu-, czterospadowe lub inne. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą, onduliną, powłokami poliwęglanowymi, strzechą, gontem itp. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) lub materiału pokrycia (dla strzechy i gontu) oraz do szarości, czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 29.

Ustalenia dla terenów o symbolach **43MN/U,RM** o powierzchni 0,63ha, **46MN/U,RM** o powierzchni 1,43ha, **47MN/U,RM** o powierzchni 4,20ha i **51MN/U,RM** o powierzchni 1,66ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz budowę nowej zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej na terenie 43MN/U,RM,
- 2) na terenie 47MN/U,RM znajdują się budynki mieszkalne przy ul. Działkowej 2, 4, 6, 8, 10, 12 i 14, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, które przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, kształt dachu, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz ich nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być

zrealizowana na zapleczach budynków, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowych od strony ul. Działkowej i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznych korpusów budynków,

- 3) na terenie 51MN/U, RM znajdują się budynki mieszkalne przy ul. Działkowej 1, 3, 5, 7, 9, 11 i 13, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, które przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają elementy historyczne: bryła, kształt dachu, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz ich nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczach budynków, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykraczać poza linię elewacji frontowych od strony ul. Działkowej i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznych korpusów budynków,
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9,
- 9) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem §2 ust. 11 pkt 9,
- 10) dla budynków wolno stojących ustala się rzuty głównych korpusów w kształcie prostokąta o proporcjach boków 1 : 1,6÷2,
- 11) ustala się maksymalną długość elewacji do 20,0m,
- 12) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,60m n.p.t.
- 13) dla nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i inwentarskich ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 6,0m n.p.t. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 3,0m n.p.t.
- 14) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i inwentarskich obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 6,0m ,
- 15) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 16) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, zlokalizowanych na terenie 43MN/U, RM, obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, zlokalizowanych na terenach 46MN/U, RM, 47MN/U, RM i 51MN/U, RM, obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 40° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży obowiązują dachy strome o kątach nachylenia od 25° do 45°; symetryczne, dwuspadowe. Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, inwentarskich, gospodarczych i garaży, zlokalizowanych na terenach 46MN/U, RM, 47MN/U, RM i 51MN/U, RM, Obowiązuje kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje. Dachy strome należy kryć dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek 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. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, kątów nachylenia i materiałów pokrycia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

- 17) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 30.

Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach **01KDW** o powierzchni 0,09ha, **013KDW** o powierzchni 0,25ha, **014KDW** o powierzchni 0,07ha, **018KDW** o powierzchni 0,10ha, **020KDW** o powierzchni 0,01ha, **022KDW** o powierzchni 1,38ha i **023KDW** o powierzchni 0,22ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie dla 01KDW - nie mniejsza niż 5,0m, 013KDW - 10,0m, 014KDW - nie mniejsza niż 8,0m, 018KDW - nie mniejsza niż 8,0m, 020KDW - nie większa niż 5,0m, 022KDW - nie mniejsza niż 5,0m, 023KDW - nie mniejsza niż 10,0m,
- 2) na zakończeniu dróg 01KDW, 013KDW i 018KDW należy wykonać place do zawracania o minimalnych wymiarach 13,5m x 13,5m,
- 3) fragmenty dróg 013KDW, 014KDW i 018KDW znajdują się w strefach ochronnych linii średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu. Dla stref tych obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,
- 4) teren drogi 01KDW jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie drogi 01KDW znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 5) na fragmencie drogi 01KDW znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

§ 31.

Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **02KDD** o powierzchni 0,63ha, **04KDD** o powierzchni 0,47ha, **010KDD** o powierzchni 0,22ha, **017KDD** o powierzchni 2,21ha i **021KDD** o powierzchni 0,78ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie dla 02KDD – nie mniejsza niż 6,0m, 04KDD – 10,0m, 010KDD – nie mniejsza niż 8,0m, 017KDD – nie mniejsza niż 7,0m, 021KDD – nie mniejsza niż 10m,
- 2) drogę 010KDD należy zakończyć placem do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 21x21m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) obowiązuje zakaz połączenia drogi 02KDD z drogą 03KDG(Z) tj. likwidacja obecnego skrzyżowania na przedłużeniu ul. Kwidzyńskiej w kierunku Małego Rynku i na przedłużeniu ul. Grunwaldzkiej w kierunku ul. Wolności,
- 4) fragmenty dróg 010KDD i 017KDD znajdują się w strefach ochronnych linii średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu. Dla stref tych obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,

- 5) tereny drogi 02KDD, 04KDD, 010KDD i fragmentu drogi 017KDD są objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie drogi 02KDD i 010KDD znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Na terenie drogi 04KDD znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefa ochrony widokowej, wyznaczone na rysunku planu. Na terenie fragmentu drogi 017KDD znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 6) na terenie drogi 010KDD znajduje się budynek gospodarczy przy ul. Kwidzyńskiej 16, wyznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, stanowi relikwiny zabudowy miejskiej i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek przeznaczony jest do zachowania do czasu budowy drogi 010KDD. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 7) na terenie dróg 02KDD i 010KDD oraz na fragmencie drogi 04KDD znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 8) wymagana jest ochrona istniejącego, szlachetnego drzewostanu, znajdującego się na terenie drogi 04KDD. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „szlachetne gatunki drzew do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 32.

Ustalenia dla publicznej drogi głównej do czasu realizacji obwodnicy wsi Gardeja (tymczasowo drogi krajowej nr 55), docelowo publicznej drogi zbiorczej o symbolu **03KDG(Z)** o powierzchni 1,40ha (ul. Kwidzyńska i Grudziądzka):

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 11,0m,
- 2) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55, z wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym. Powyższe ustalenie obowiązuje do czasu realizacji drogi krajowej nr 55 po nowym śladzie (obwodnica wsi Gardeja) pozbawieniu drogi kategorii drogi krajowej nr 55 i obniżeniu jej klasy,
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 55,
- 4) do czasu realizacji drogi krajowej nr 55 po nowym śladzie (obwodnica wsi Gardeja), pozbawienia ulicy 04KDG(Z) (ul. Kwidzyńska i Grudziądzka), kategorii drogi krajowej nr 55 i obniżenia jej klasy obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi. Do tego czasu obowiązuje zakaz wykorzystania istniejących zjazdów z drogi dla nowych inwestycji. Do tego czasu obowiązuje również zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, powodujących konieczność budowy dodatkowych zjazdów na drogę krajową lub dodatkowo obciążających istniejące zjazdy na drogę krajową. Po zmianie kategorii drogi i obniżeniu jej klasy wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi dla nowych inwestycji oraz realizacja nowych zjazdów mogą nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tej drogi,
- 5) teren drogi jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie drogi znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefa

ochrony konserwatorskiej, wyznaczone na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,

- 6) na terenie znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 7) na terenie znajduje się dom mieszkalny przy ul. Sportowej 2, wyznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, stanowi relikw zabudowy miejskiej i jest chroniony jako obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczony jest do zachowania do czasu przebudowy skrzyżowania ul. Kwidzyńskiej z ul. Sportową i ul. Spółdzielczą. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków,
- 8) na terenie znajduje się istniejący parking. Dopuszcza się jego zachowanie, przebudowę i rozbudowę do czasu przebudowy skrzyżowania ul. Kwidzyńskiej z ul. Sportową i ul. Spółdzielczą,
- 9) teren drogi objęty wpisem do rejestru zabytków stanowi główną przestrzeń publiczną wsi Gardeja (dawny rynek). W przestrzeni tej obowiązują wykonanie przystanków autobusowych. Zaleca się realizację poboczy, zatok autobusowych i parkingowych z bruku lub kostki kamiennej,
- 10) wymagana jest ochrona istniejącego, szlachetnego drzewostanu. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „szlachetne gatunki drzew do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 33.

Ustalenia dla publicznych ciągów pieszych (rozumianych jako drogi publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami) o symbolach **05KDX** o powierzchni 0,03ha, **06KDX** o powierzchni 0,03ha, **07KDX** o powierzchni 0,02ha, **08KDX** o powierzchni 0,02ha, **09KDX** o powierzchni 0,01ha, **011KDX** o powierzchni 0,03ha, **016KDX** o powierzchni 0,02ha i **019KDX** o powierzchni 0,02ha:

- 1) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 3,0m,
- 2) dopuszcza się przejazd przez ciąg wyłącznie dla pojazdów uprzywilejowanych (staż pożarna, straż miejska, pogotowie ratunkowe, śmieciarki, pojazdy zarządców mediów itp.),
- 3) dla ciągów **05KDX**, **06KDX**, **07KDX**, **08KDX** i **09KDX** obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z drogi **03KDG(Z)** (ul. Kwidzyńska – tymczasowo droga krajowa nr 55),
- 4) dla ciągów **016KDX** i **019KDX** obowiązuje zakaz realizacji zjazdu z drogi **015KDZ** (ul. Sportowa - droga wojewódzka nr 523),
- 5) tereny ciągów **05KDX**, **06KDX**, **07KDX**, **08KDX**, **09KDX**, **011KDX** i fragmentu ciągu **016KDX** są objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie ciągu **05KDX** znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Na terenach ciągów **06KDX**, **07KDX**, **08KDX**, **09KDX** i **011KDX** znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Na terenie fragmentu ciągu **016KDX** znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,

- 6) na terenie ciągów 06KDX, 07KDX, 08KDX, 09KDX i 011KDX znajduje się strefa ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1342, d. 156/90 z dn. 22.01.1991r. wyznaczoną na rysunku planu. Wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi w obrębie wyżej wymienionej strefy wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

§ 34.

Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu **012KDL** o powierzchni 0,36ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 12,0m,
- 2) teren fragmentu drogi jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie fragmentu drogi znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2.

§ 35.

Ustalenia dla publicznej drogi zbiorczej o symbolu **015KDZ** o powierzchni 2,40ha (ul. Sportowa) - droga wojewódzka nr 523:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 10m,
- 2) fragment drogi znajduje się w strefie ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu. Dla strefy tej obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 planu,
- 3) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 523, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi wojewódzkiej nr 523,
- 5) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- 6) teren fragmentu drogi jest objęty wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 1342 na podstawie decyzji nr 156/90 z dn. 22.01.1991r. jako zabytkowy układ urbanistyczny dawnego miasta a obecnie wsi Gardeja. Na terenie fragmentu drogi znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje na obszarze zabytkowym wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Ponadto obowiązują ustalenia ogólne z §2,
- 7) wymagana jest ochrona istniejącego, szlachetnego drzewostanu. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „szlachetne gatunki drzew do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 36.

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Gardeja – działki geodezyjne nr 663, 661, 659, 653, 654, 655, 656, 657, zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/190/2001 Rady Gminy w Gardei z dnia 20 czerwca 2010r.

§ 37.

Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości:

- 1) 0% - dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zieleni urządzonej, usług oświaty, terenów sportu i rekreacji oraz terenów rolnych, bowiem nie ma ona zastosowania na powyższych terenach,
- 2) 30% - dla pozostałych terenów.

§ 38.

Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym kl. III o powierzchni 1,3765ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na podstawie decyzji o sygn. GZ.tr.057-602-205/13 z dnia 9 lipca 2013r.

§ 39.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 40.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 41.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

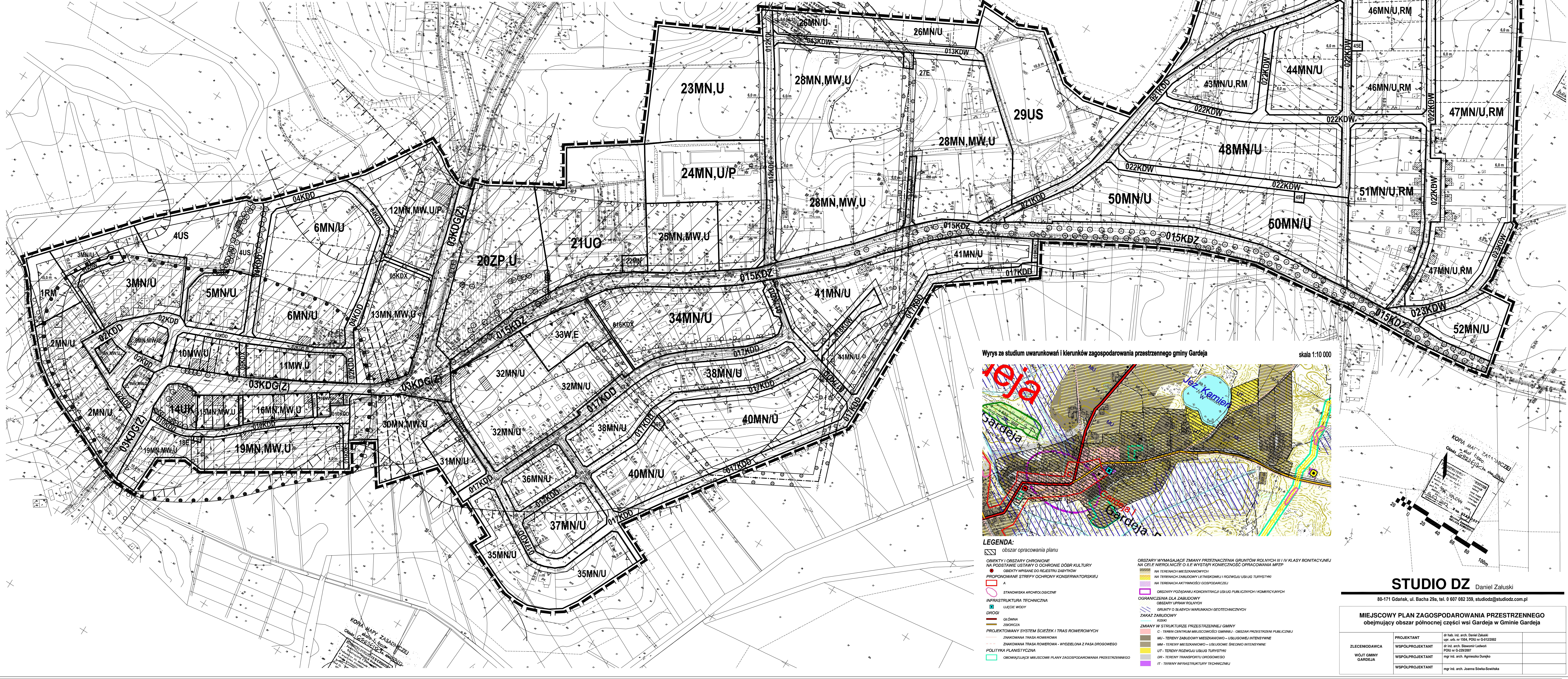
Edward Cykał

LEGENDA:

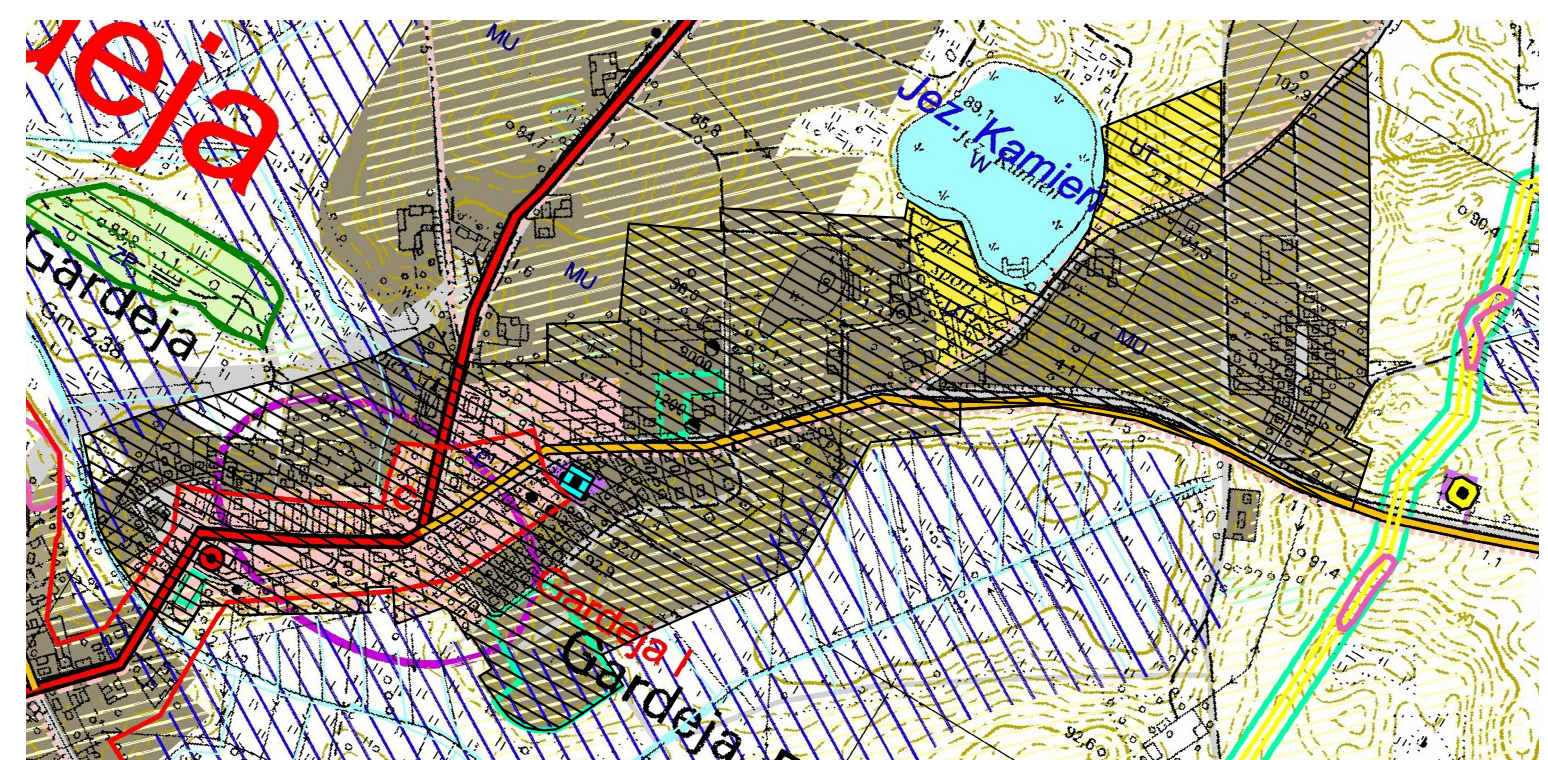
- Ustalenia obowiązujące:**
- granica opracowania planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
 - obowiązująca linia zabudowy
 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wpisana do rejestru zabytków
 - strefa ochrony konserwatorskiej, wpisana do rejestru zabytków
 - strefa ochrony widokowej, wpisana do rejestru zabytków
 - kościoł filialny pw. Św. Józefa wraz z wieżą oraz otaczającym cmentarzem, układem zieleni wysokiej i obeliskiem Carla Chudoby, wpisany do rejestru zabytków
 - budynek kościoła filialnego pw. Św. Józefa o wartościach historyczno-kulturowych, wpisany do rejestru zabytków
 - budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków
 - budynki o wartościach historyczno-kulturowych
 - obszar d. cmentarza ewangelickiego z układem zieleni wysokiej
 - historyczne podziały działek do zachowania i ochrony
 - orientacyjne lokalizacje historycznych podziałów działek do odtworzenia
 - ○ ○ szlachetne gatunki drzew do zachowania i ochrony
 - osie linii elektroenergetycznych średniego napięcia
 - pas strefy ochronnej linii średniego napięcia
 - grunty o słabych warunkach geotechnicznych

- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej
- MN,U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MN/U,RM** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- MN,U/P** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- MN,MW,U** tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- MN,MW,U/P** teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- UK** teren usług kultu religijnego
- UO** teren usług oświaty
- US** tereny sportu i rekreacji
- RM** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZP,U** teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
- E** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (trafostacja)
- W,E** teren infrastruktury technicznej - wodociągi oraz elektroenergetyka (trafostacja)
- KDG(Z)** teren publicznej drogi głównej do czasu realizacji obwodnicy Gardęja / docelowo publiczna droga zbiorcza
- KDZ** teren publicznej drogi zbiorczej
- KDL** tereny publicznej drogi lokalnej
- KDD** tereny publicznych dróg dojazdowych
- KDW** tereny wewnętrznych dróg dojazdowych
- KDX** tereny publicznych ciągów pieszych

- Ustalenia informacyjne, zalecenia:**
- zalecane podziały działek przeznaczonych pod zabudowę



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardęja skala 1:10 000



- LEGENDA:**
- obszar opracowania planu
 - OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE DÓBR KULTURY
 - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - PROPONOWANE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - A
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - ULĄCZE WODY
 - DROGI
 - GŁÓWNA
 - ZBIORCZA
 - PROJEKTOWANY SYSTEM ŚCIEŻEK I TRAS ROWEROWYCH
 - ZNAKOWANA TRASA ROWEROWA
 - ZNAKOWANA TRASA ROWEROWA - WYDZIELONA Z PASA DROGOWEGO
 - POLITYKA PLANISTYCZNA
 - OBROWA/ULĄCZE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH III I W KLASIE BONTACYJNEJ NA CELE NIEROLNICZE O ILE WYSTĄPI KONECZNOŚĆ OPRACOWANIA MPZP
 - NA TERENACH MIESZKANIOWYCH
 - NA TERENACH ZABUDOWY I PRACOWNI I ROZKŁAJ USŁUG TURYSTYKI
 - NA TERENACH AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
 - OBSZARY PODZIAŁU KONCENTRACJA USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH
 - OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY
 - OBSZARY UPRAW ROLNYCH
 - GRUNTY O SŁABYCH WARTOŚCIACH GEOTECHNICZNYCH
 - ZAKAZ ZABUDOWY
 - TERENY
 - ZMIANY W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY
 - C - TEREN CENTRUM MIEJSCOWOŚCI GMINNEJ - OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
 - MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ INTENSYWNE
 - ME - TERENY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE ŚREDNIO INTENSYWNE
 - UT - TERENY RODKÓW USŁUG TURYSTYKI
 - DR - TERENY TRANSPORTU OŚROGOWEGO
 - IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

STUDIO DZ Daniel Zaluski

80-171 Gdańsk, ul. Bacha 29a, tel. 0 67 082 359, studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obejmujący obszar północnej części wsi Gardęja w Gminie Gardęja	
ZLECENIODAWCA WGŁT GMINY GARDEJA	PROJEKTANT mgr inż. arch. Daniel Zaluski ul. ul. nr 158A, POU nr G-412/2002
	WSPÓLPROJEKTANT mgr inż. arch. Sławomir Ludwin POU nr G-20/2007
	WSPÓLPROJEKTANT mgr inż. arch. Agnieszka Daniejo
	WSPÓLPROJEKTANT mgr inż. arch. Joanna Świdka-Szwedka

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Gardei
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja**

Rada Gminy w Gardei po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja”, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja” (w dniach od 18.11.2013r. do 09.12.2013r.) oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 23.12.2013r.), do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono uwagę, o której mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy w Gardei rozstrzyga, co następuje:

Rozpatrzenie uwagi

1. Uwaga złożona w dniu 23 grudnia 2013r. (data wpływu 23.12.2013r., L.dz. 3058), w zakresie ponownego wyłożenia projektu planu w celu pełniejszego zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami w przedmiotowym projekcie planu przez zainteresowanych mieszkańców Gardei.

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 18 listopada do 9 grudnia 2013r. w siedzibie Urzędu Gminy w Gardei. W trakcie publicznego wyłożenia, tj. w dniu 29 listopada 2013r. przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 23 grudnia 2013r.

Ani w czasie wyłożenia planu, ani w wyznaczonym terminie po jego wyłożeniu, nie złożono żadnych uwag do rozwiązań przyjętych w przedmiotowym projekcie planu.

W związku z powyższym Wójt Gminy Gardeja dopełnił procedury sporządzania planu w zakresie wymaganych terminów wyłożenia planu, zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) i art. 39 w związku z art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz 1227 z późn. zm.).

W związku z brakiem uwag do rozwiązań przyjętych w przedmiotowym projekcie planu nie zachodzi potrzeba ponownego wykładania planu do publicznego wglądu.

Przewodniczący Rady Gminy
w Gardei

Edward Cykał

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Gardei
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, zapisanych miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego obejmującym obszar północnej części wsi Gardeja w gminie Gardeja**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy w Gardei postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.).
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:
 - 1) publiczne ciągi piesze,
 - 2) ulice gminne, służące do obsługi terenów przyległych,
 - 3) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
 - 4) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
 - 5) oświetlenie ulic gminnych, objętych planem,
 - 6) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej ulice gminne i tereny przyległe.
4. 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 (Dz.U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
w Gardei

Edward Cykał