



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 2 lipca 2014 r.

Poz. 2295

UCHWAŁA NR XXXI/279/2014 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 19 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części uchwalonych uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr XXIX/330/2002 z dnia 27 czerwca 2002r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003r. Nr 5, poz. 48), Nr XXVI/276/2006 z dnia 16 marca 2006r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006r. Nr 63, poz. 1310), Nr XIII/195/08 z dnia 6 maja 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008r. Nr 66, poz. 1842) dla obszaru stanowiącego część obrębu geodezyjnego Tokary w gminie Przodkowo

Na podstawie art. 20, w związku z art. 3, ust. 1, art. 15, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2012 r., Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, z późn. zmianami)

Rada Gminy Przodkowo uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części uchwalonych uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr XXIX/330/2002 z dnia 27 czerwca 2002r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003r. Nr 5, poz. 48), Nr XXVI/276/2006 z dnia 16 marca 2006r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006r. Nr 63, poz. 1310), Nr XIII/195/08 z dnia 6 maja 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008r. Nr 66, poz. 1842) dla obszaru stanowiącego część obrębu geodezyjnego Tokary w gminie Przodkowo.

§ 2. Plan obejmuje fragment obszaru na terenie wsi Tokary w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu na określone cele oraz ustalenie zasad jego zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne;
- 2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe;
- 3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia tj. informacje i zalecenia mają charakter informacyjny, nieobowiązujący.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment terenu objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych;
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji obiektów budowlanych nadziemnych oznaczona graficznie na rysunku planu. Nie dotyczy: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy. Wykusze i balkony nie mogą wystawać więcej niż 1,5m od lica budynku;
- 4) **Dachy dwuspadowe** - dachy o dwóch połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku (do powierzchni dachu dwuspadowego wlicza się również zadaszenie wykuszy, lukarn, kominy, attyki, mury szczytowe, itp. i nie stawia się wymagań w zakresie spadku dla tych zadaszeń). Pod pojęciem dachu dwuspadowego rozumie się również kilka dachów dwuspadowych przenikających się wzajemnie, których rzut odpowiada rzutowi głównych brył budynków;
- 5) **Wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w m i/lub w ilości kondygnacji określoną w ustaleniach szczegółowych w §7 niniejszej uchwały. Do wysokości zabudowy nie wlicza się attyk, kominów, szybów windowych, central wentylacyjnych i innych elementów technicznych budynku. Do liczby kondygnacji określonej w ustaleniach szczegółowych nie wlicza się kondygnacji technicznych i kondygnacji podziemnych.

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

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

- 1) Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) symbol pierwszy - cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki);
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji.
- 2) Pozostałe tereny funkcyjne
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla funkcji projektowanych w planie. Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) MN,Ks – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny parkingu

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
 - lokalizacja parkingu;
 - lokalizacja obiektów o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.
- b) Towarzystające funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.;
 - lokalizacja obiektów małej architektury;

- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, stróżówek, portierni, itp.;

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd.

2) MW,MN– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.;
- lokalizacja obiektów małej architektury;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd.

3) U,US – Tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej;
- lokalizacja obiektów sportowych niekubaturowych (pola golfowe, boiska, korty tenisowe, skate parki, place zabaw, wyciągi narciarskie itp.);
- lokalizacja obiektów sportowych kubaturowych;
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.;
- lokalizacja obiektów małej architektury;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej dla zarządców lub właścicieli.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd;
- lokalizacja wszelkich obiektów rzemieślniczych i produkcyjnych.

4) U – tereny zabudowy usługowej:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej o funkcji: biurowej, administracyjnej, hotelowej, pensjonatowej itp.;
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.;
- lokalizacja obiektów małej architektury;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej dla zarządców lub właścicieli.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd;
- lokalizacja wszelkich obiektów rzemieślniczych i produkcyjnych.

5) U,ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w obszarze historycznego zespołu dworsko-parkowego

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej o funkcji: biurowej, administracyjnej, hotelowej, pensjonatowej itp.;
- lokalizacja parku podworskiego objętego ochroną konserwatorską;
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.;
- lokalizacja obiektów małej architektury;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej dla zarządców lub właścicieli.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd.

6) US,ZP – tereny sportu, rekreacji i zieleni urządzonej

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów sportowych niekubaturowych (pola golfowe, boiska, korty tenisowe, skate parki, place zabaw, wyciągi narciarskie itp.);
- lokalizacja obiektów sportowych kubaturowych;
- lokalizacja zabudowy usługowej związanej z funkcją wiodącą (hotele, pensjonaty, itp.);
- zieleń urządzona;
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.;
- lokalizacja obiektów małej architektury;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, socjalnych, gastronomicznych itp.;
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej dla zarządców lub właścicieli.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd o mocy powyżej 100kW;

- lokalizacja składów i obiektów produkcyjnych.

7) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- lokalizacja zabudowy usługowej;
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.;
- lokalizacja obiektów małej architektury;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd;
- lokalizacja składów i obiektów produkcyjnych.

8) R,RM – Tereny rolnicze z zabudową zagrodową:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnicze;
- ochrona istniejących ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.);
- lokalizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową, hodowlaną, ogrodniczą, magazynową, gospodarczą itp. w rozumieniu przepisów odrębnych;
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.;
- lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną;
- lokalizacja obiektów małej architektury;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych;

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd;
- likwidacja istniejących ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.).

9) ZL - Tereny leśne:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- tereny leśne.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zalesienia;

- lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną;
- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp. niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne;

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd;
- likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych;
- lokalizacja wszelkich form zabudowy nie związanych z gospodarką leśną.

10) R – Tereny rolnicze

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnicze;
- ochrona istniejących naturalnych i półnaturalnych ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.).

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja budowli z zakresu obiektów liniowych, obiektów inżynierskich hydrotechnicznych, komunikacyjnych itp.;
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd;
- likwidacja istniejących ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, linii brzegowych wód, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.).

11) Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **KXPW** - tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych **K** – tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków **W** – tereny infrastruktury technicznej – gminne ujęcie wody

§ 6. 1. Ustalenia planu odnoszą się do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów, przebudów i nadbudów oraz do zmian użytkowania terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę itp. istniejących obiektów niezależnie od zapisów przedmiotowego planu.

2. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z wymaganiami obrony cywilnej i potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie zapewnienia ochrony źródeł wody pitnej i technologicznej przed skażeniami, poprzez wskazanie studni awaryjnych lub możliwości awaryjnego zaopatrzenia ludności w wodę.

4. Dopuszcza się stosowanie różnego rodzaju odnawialnych źródeł energii. Zasięg uciążliwości dla środowiska wynikający z eksploatacji różnego rodzaju odnawialnych źródeł energii w tym wiatraków wytwarzających prąd dla potrzeb własnych i towarzyszącej infrastruktury technicznej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

5. Realizacja ustaleń planu może odbywać się etapowo.

6. Zabudowa towarzysząca nie musi być realizowana jednocześnie z zabudową wiodącą i odwrotnie.

7. Dopuszcza się regulację istniejących podziałów geodezyjnych.

8. Wymagana liczba miejsc parkingowych:

a) dla funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe/1 lokal mieszkalny;

- b) dla funkcji hotelowej, pensjonatowej itp. – 1 miejsce parkingowe/ 4 łóżka;
 c) dla funkcji biurowej – 1 miejsce parkingowe/100m² powierzchni biurowej;
 d) dla funkcji handlowej – 1 miejsce parkingowe/100m² powierzchni handlowej.

9. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnionych 18 stref funkcyjnych, ujętych w 14 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU NR 1 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN,Ks T tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny parkingu
3.	Nr STREFY 1.MN,Ks POWIERZCHNIA ok. 0,84 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren częściowo zabudowany jest współczesną, istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Teren pierwotnie stanowił część historycznego zespołu dworsko-parkowego. Wtórne drobne podziały parcelacyjne i współczesna zabudowa pozbawiły ten teren historycznego waloru kulturowego.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń, wody podziemne oraz urządzenia i obiekty melioracyjne. 5.1.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.1.2 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych. 5.1.3 Istniejącą zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.1.4 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.5 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego 5.2 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.3 Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 10%.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Teren zlokalizowany jest w granicy założenia dworsko-parkowego w Tokarach wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej oraz przeznaczenie na funkcję przestrzeni publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość budynków: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość budynków - max. 9,0 m. 8.2 Powierzchnia zabudowy: Do 30% powierzchni działki. 8.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,6. 8.4 Dachy: Dachy dowolne. 8.5 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować materiały tradycyjne lub współczesne z wykluczeniem sidingu. 8.6 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o gabarytach: max wysokość - 6 m, dachy dowolne. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe. 8.7 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu: 8 m od istniejącej drogi (nie dotyczy istniejących budynków) oraz 3 m od ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego 01.KXPW. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek sąsiednich (nie dotyczy linii regulacyjnych działek dla których określono nieprzekraczalne linie zabudowy). 8.8 Dla funkcji parkingu obowiązują ustalenia zawarte w punktach: 8.5, 8.6 i 8.7.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW 9.1 Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodoносnej. 9.2 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się łączenie działek.

	<p>10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o niżej wymienionych parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki (tolerancja 10%): minimalna: 120m² (dla zabudowy szeregowej), 400m² (dla pozostałych form zabudowy), maksymalna: 4000m²; - szerokość frontu działki (tolerancja 10%): minimalna: 4,5m (dla zabudowy szeregowej), 10m (dla pozostałych form zabudowy), maksymalna: dowolna; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się. <p>10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych oraz obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>11.1 Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się stosować zieleni wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg w liczbie minimum 3 drzewa w granicy działki budowlanej, szczególnie wzdłuż ulic.</p> <p>11.2 Na terenie parkingów zaleca się wkomponować w układ miejsc parkingowych zieleni wysoką ozdobną.</p> <p>11.3 W strefie dopuszcza się lokalizację funkcji łączonych to jest zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz parkingów lub tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tylko parkingów.</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA Dojazd z drogi powiatowej nr 10209Z.</p>
13.	<p>INFRASTRUKTURA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp..</p>
14.	<p>SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW Nie ustala się.</p>
15.	<p>STAWKA PROCENTOWA 15%</p>
16.	<p>INNE USTALENIA PLANU Nie ustala się.</p>
1.	KARTA TERENU NR 2 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MW,MN Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej
3.	Nr STREFY 2.MW,MN POWIERZCHNIA ok. 0,65 ha
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>Teren jest częściowo zabudowany współczesną zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną wolnostojącą. Teren pierwotnie stanowił część historycznego zespołu dworsko-parkowego w Tokarach. Wtórne podziały parcelacyjne i współczesna zabudowa pozbawiły ten teren historycznego waloru kulturowego.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleni, wody podziemne oraz urządzenia i obiekty melioracyjne.</p> <p>5.1.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.2 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.</p> <p>5.1.3 Istniejącą zieleni należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.1.4 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.5 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>5.2 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.3 Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 10%.</p>
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>Teren zlokalizowany jest w granicy założenia dworsko-parkowego w Tokarach wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.</p>
7.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej oraz przeznaczenie na funkcję przestrzeni publicznej.</p>
8.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>8.1 Ilość kondygnacji, wysokość budynków: Max 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; Max 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Max 12m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3-kondygnacyjnej; Max 9m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2-kondygnacyjnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>8.2 Powierzchnia zabudowy: Max 50% powierzchni działki.</p> <p>8.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 1.</p> <p>8.4 Dachy: Dachy dowolne.</p>

	<p>8.5 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować materiały tradycyjne lub współczesne z wykluczeniem sidingu.</p> <p>8.6 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o gabarytach: max wysokość – 6m, dachy dowolne.</p> <p>Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe.</p> <p>8.7 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu: 8 m od istniejącej drogi (nie dotyczy istniejących budynków) oraz 3 m od ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego 01.KXPW.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek sąsiednich (nie dotyczy linii regulacyjnych działek dla których określono nieprzekraczalne linie zabudowy).</p>
9.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW</p> <p>9.1 Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>9.2 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.</p>
10.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>10.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o niżej wymienionych parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki (tolerancja 10%): minimalna: 120m² (dla zabudowy szeregowej), 400m² (dla pozostałych form zabudowy), maksymalna: 4000m²; - szerokość frontu działki (tolerancja 10%): minimalna: 4,5m (dla zabudowy szeregowej), 10m (dla pozostałych form zabudowy), maksymalna: dowolna; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się. <p>10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli oraz obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>Zaleca się stosować zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg w liczbie minimum 3 drzewa w granicy działki budowlanej, szczególnie wzdłuż ulic.</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>Dojazd z drogi powiatowej nr 10209Z oraz ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego 01.KXPW.</p>
13.	<p>INFRASTRUKTURA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Gaz: Bezprzewodowo, docelowo z projektowanej sieci gazowej.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną, telekomunikacyjną itp..</p>
14.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</p> <p>Nie ustala się.</p>
15.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>0%</p>
16.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Nie ustala się.</p>
1.	<p>KARTA TERENU NR 3 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II</p>
2.	<p>PRZEZNACZENIE TERENU</p> <p>U,US Tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji</p>
3.	<p>Nr STREFY 3,U,US</p> <p>POWIERZCHNIA ok. 1,68 ha</p>
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>Teren zlokalizowany jest w sąsiedztwie historycznego zespołu dworsko-parkowego i zabudowany współczesną zabudową sportową.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (starodrzew), wody powierzchniowe i podziemne oraz urządzenia i obiekty melioracyjne.</p> <p>5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makronielacją terenu.</p> <p>5.1.2 Rzeźbę terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.</p> <p>5.1.4 Istniejącą zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.1.5 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.6 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla całego zbrocza a nie tylko dla obszaru posadowienia budynku, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem</p>

	<p>się mas ziemnych.</p> <p>5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.4 Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 20%.</p>
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>Tereny leżą w strefie ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Tokarach. Wszelkie działania inwestycyjne na tych terenach podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.</p>
7.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej oraz przeznaczenie na funkcję przestrzeni publicznej.</p>
8.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>8.1 Ilość kondygnacji, wysokość budynków: Max. 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość budynków - max. 12,0 m.</p> <p>8.2 Powierzchnia zabudowy: Max 30% powierzchni działki.</p> <p>8.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 1</p> <p>8.4 Dachy: Dachy dowolne.</p> <p>8.5 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować materiały tradycyjne lub współczesne z wykluczeniem sidingu.</p> <p>8.6 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu: 8 m od linii rozgraniczających dróg.</p>
9.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW</p> <p>Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.</p>
10.	<p>10.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o niżej wymienionych parametrach: - powierzchnia działki (tolerancja 10%): minimalna: 1000m²; maksymalna: nie określa się; - szerokość frontu działki (tolerancja 10%): minimalna: 10m; maksymalna: nie określa się; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.</p> <p>10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowy oraz obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>Nie ustala się.</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>Dojazd z drogi powiatowej 10209Z.</p>
13.	<p>INFRASTRUKTURA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej itp..</p>
14.	<p>SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</p> <p>Nie ustala się.</p>
15.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>15%</p>
16.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Nie ustala się.</p>
1.	<p>KARTA TERENU NR 4 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II</p>
2.	<p>PRZEZNACZENIE TERENU U Tereny zabudowy usługowej</p>
3.	<p>Nr STREFY 4.U POWIERZCHNIA ok. 1,94 ha</p>
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>Teren pierwotnie stanowił część historycznego zespołu dworsko-parkowego. Współczesne działania inwestycyjne polegające na przekształceniu rzeźby terenu oraz realizacji zabudowy barakowej pozbawiły ten obszar historycznego waloru kulturowego. Istniejącą zabudowę barakową należy rozebrać lub poddać zabiegom estetyzacji dążąc do podniesienia waloru przestrzennego.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (starodrzew), wody powierzchniowe i podziemne oraz urządzenia i obiekty melioracyjne.</p> <p>5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu.</p> <p>5.1.2 Rzeźbę terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.</p> <p>5.1.4 Istniejącą zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.1.5 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów</p>

	<p>przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.6 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla całego zbocza a nie tylko dla obszaru posadowienia budynku, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.4 Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 20%.</p>
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>Tereny leżą w strefie ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego. Wszelkie działania inwestycyjne na tych terenach podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.</p>
7.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej oraz przeznaczenie na funkcję przestrzeni publicznej.</p>
8.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>8.1 Ilość kondygnacji, wysokość budynków: Max. 4 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość budynków - max. 15,0 m.</p> <p>8.2 Powierzchnia zabudowy: Do 30% powierzchni działki.</p> <p>8.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 1</p> <p>8.4 Dachy: Dachy dowolne.</p> <p>8.5 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować materiały tradycyjne lub współczesne z wykluczeniem sidingu.</p> <p>8.6 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w miejscu oznaczonym na rysunku planu zachowując odległość 3m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 01.KXPW oraz wzdłuż parku podworskiego.</p>
9.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW</p> <p>9.1 Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>9.2 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.</p>
10.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>10.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o niżej wymienionych parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki (tolerancja 10%): minimalna: 1000m²; maksymalna: nie określa się; - szerokość frontu działki (tolerancja 10%): minimalna: 10m; maksymalna: nie określa się; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się. <p>10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych oraz obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>Nie ustala się.</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>Dojazd z drogi powiatowej nr 10209Z poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną w strefie 1.MN,Ks na zasadzie służebności przejazdu.</p>
13.	<p>INFRASTRUKTURA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej itp..</p>
14.	<p>S POSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</p> <p>Nie ustala się.</p>
15.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>15%</p>
16.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Nie ustala się.</p>
1.	<p>KARTA TERENU NR 5 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II</p>
2.	<p>PRZEZNACZENIE TERENU</p> <p>U, ZP Tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w obszarze historycznego zespołu dworsko-parkowego</p>
3.	<p>Nr STREFY 5.U,ZP</p> <p>POWIERZCHNIA ok. 4,92 ha</p>
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>Teren stanowi część obszaru historycznego zespołu dworsko-parkowego Tokary wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz do ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z zachowanym parkiem podworskim oraz pojedynczymi obiektami zabytkowymi. Działania</p>

	inwestycyjne należy realizować z uwzględnieniem wartości kulturowych na zasadach opisanych w punktach 6 i 8.
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (starodrzew), wody podziemne oraz urządzenia i obiekty melioracyjne.</p> <p>5.1.1 Zakaz makroniwelacji terenu poza niezbędnymi robotami ziemnymi związanymi z realizacją obiektów budowlanych.</p> <p>5.1.2 Rzeźbę terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.</p> <p>5.1.4 Istniejącą zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.1.5 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.6 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>5.2 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.3 Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 60%.</p>
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>6.1 Teren obejmuje obszar historycznego zespołu dworsko-parkowego. Działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.</p> <p>6.2 W strefie zlokalizowane są obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz do ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu, które podlegają ochronie. Są to następujące obiekty: mурowany fragment ogrodzenia (2 poł. XIXw.) oraz dwa budynki gospodarcze (pocz. XXw.). Na tym terenie zlokalizowany jest również park podworski (XIXw.) oraz ewangelicki grobowiec rodziny Liss (poł. XIXw.).</p> <p>6.2.1 Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne elementy zabudowy: bryła budynku, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka.</p> <p>6.2.2 Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w punkcie 6.2.1.</p> <p>6.2.3 Dopuszcza się rozbiórkę obiektu zabytkowego tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną.</p> <p>6.3 W obszarze historycznego zespołu dworsko-parkowego zachował się park podworski, który podlega ochronie. Zaleca się uzupełnienie i odtworzenie nasadzeń w nawiązaniu do historycznej kompozycji założenia parkowego.</p> <p>Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p>
7.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej oraz przeznaczenie na funkcję przestrzeni publicznej.</p>
8.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>8.1 Działania inwestycyjne w obiektach zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oznaczonych graficznie na rysunku planu należy realizować na zasadach określonych w punkcie 6.</p> <p>8.2 Parametry i wskaźniki dla zabudowy projektowanej:</p> <p>8.2.1 Ilość kondygnacji, wysokość budynków: Max. 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość budynków - max. 12,0 m.</p> <p>8.2.2 Powierzchnia zabudowy: Do 20% powierzchni działki.</p> <p>8.2.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,6</p> <p>8.2.4 Dachy: Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 20°÷45°. Kalenica równoległa lub prostopadła do drogi (z tolerancją 10%).</p> <p>8.2.5 Kształtowanie formy architektonicznej: Formy architektoniczne kształtować w nawiązaniu do tradycji budowlanej wsi i regionu. Dopuszcza się stosowanie wszelkich materiałów, w tym nowoczesnych takich jak szkło, stal itp., z zaleceniem stosowania detalu architektonicznego wywodzącego się z miejscowej tradycji.</p> <p>8.2.6 Obiekty małej architektury: Elementy małej architektury kształtować nawiązując do tradycyjnych form zabudowy folwarcznej. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe.</p> <p>8.2.7 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię, jak na rysunku planu: 8 m od linii rozgraniczających dróg lub wzdłuż ścian istniejącej zabudowy</p> <p>8.2.8 Układ zabudowy w obrębie nieruchomości: Nową zabudowę należy lokalizować w nawiązaniu do historycznego układu zabudowy folwarcznej tj. równoległe i prostopadłe wokół czworokątnego podwórza-majdanu.</p>
9.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW</p> <p>9.1 Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.</p> <p>9.2 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.</p>
10.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>10.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>10.2 Zakaz podziału działek, poza wydzieleniami działek oraz regulacją działek dla potrzeb budowlanych oraz obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>Zagospodarowanie terenu należy realizować na zasadach określonych w punktach 6 i 8.</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>Dojazd z drogi powiatowej nr 10209Z oraz z drogi gminnej 02.KDD.</p>
13.	<p>INFRASTRUKTURA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej.</p>

	<p>Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej itp..</p>
14.	S POSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 15%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie ustala się.
1.	KARTA TERENU NR 6 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU U, ZP Tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej
3.	Nr STREFY 6.US,ZP 7.US,ZP POWIERZCHNIA ok. 42,98 ha ok. 45,09 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren położony jest w malowniczej pradolinie naturalnej strugi stanowiącej lewy dopływ rzeki Trzy Rzeki. Teren jest częściowo zagospodarowany obiektem sportowym pola golfowego do dalszej rozbudowy. Krajobraz pola golfowego w sąsiedztwie zabytkowego zespołu dworsko-parkowego, położonego na krawędzi skarpy stanowi cenną wartość przyrodniczo-krajobrazową do zachowania i ochrony. W obszarze pola golfowego dopuszcza się zabudowę w formie rozproszonych obiektów budowlanych, stanowiących uzupełnienie funkcji wodającej, których lokalizacja powinna być wpisana w istniejący krajobraz w sposób nie zmieniający jego walorów.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, istniejące wody powierzchniowe i podziemne oraz urządzenia i obiekty melioracyjne. 5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Rzeźbę terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych. 5.1.4 Istniejącą zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.1.5 Wszelkie ciekłe wody naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.6 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.7 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego. 5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla całego zbrocza a nie tylko dla obszaru posadowienia budynku, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbrocze przed osuwaniem się mas ziemnych. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.4 Utrzymać minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 90%.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Tereny leżą w strefie ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Tokarach. Wszelkie działania inwestycyjne na tych terenach podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej oraz przeznaczenie na funkcję przestrzeni publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość budynków: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość budynków - max. 9,0 m. 8.2 Powierzchnia zabudowy: Do 2% powierzchni działki. 8.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,6 8.4 Dachy: Dachy dowolne. 8.5 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu zachowując odległość 6 m lub 8 m od linii rozgraniczających dróg, 8m od istniejącego cieku wodnego oraz 12 m od strefy 13.ZL.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW 9.1 Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 9.2 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 80 m (po 40m od osi linii) dla istniejącej linii WN -400 kV

	<p>oraz o 70 m (po 35 m od osi linii) dla projektowanej linii WN – 400 kV. Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.</p> <p>9.2.1 W pasach technologicznych nie wolno lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p> <p>9.2.2 Pod liniami nie należy sadzić roślinności wysokiej.</p> <p>9.2.3 Wszelkie zmiany kwalifikacji terenu w obrębie pasów technologicznych linii i w ich najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.</p> <p>9.2.4 Dla linii elektroenergetycznych musi być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych.</p> <p>9.3 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.</p>
10.	<p>S ZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>10.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o niżej wymienionych parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki: nie określa się; - szerokość frontu działki: minimalna - nie określa się, maksymalna - nie określa się; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się. <p>10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>Nie ustala się</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>Dojazd z dróg gminnych nr 156021G, 02.KDD i 03.KDD oraz z drogi powiatowej nr 10209Z.</p>
13.	<p>INFRASTRUKTURA</p> <p>Woda: Z ujęcia własnego lub z sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dla pojedynczych obiektów budowlanych, zlokalizowanych w głębi pola golfowego, w odległości większej niż 100m od drogi publicznej, w której przebiega kolektor sanitarny dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Odpady zielone dopuszcza się przetwarzać w ramach prowadzonej działalności sportowej (kompostowanie, suszenie itp.)</p> <p>P pozostałe uzbrojenie (np sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej itp..</p>
14.	<p>SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</p> <p>Nie ustala się.</p>
15.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>15%</p>
16.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Nie ustala się.</p>
1.	<p>KARTA TERENU NR 7 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II</p>
2.	<p>PRZEZNACZENIE TERENU</p> <p>MN,U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</p>
3.	<p>Nr STREFY 8.MN,U</p> <p>POWIERZCHNIA ok.6,02 ha</p>
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>Teren położony jest wzdłuż historycznego szlaku komunikacyjnego, stanowiącego obecnie drogę publiczną gminną i powiatową, z istniejącym w sąsiedztwie historycznym zespołem dworsko-parkowym oraz ulicową zabudową zagrodową. Nową zabudowę należy kształtować nawiązując do liniowego, ruralistycznego układu urbanistycznego.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz urządzenia i obiekty melioracyjne.</p> <p>5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu.</p> <p>5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.</p> <p>5.1.4 Istniejącą zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5.1.5 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.6 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla całego zbrocza a nie tylko dla obszaru posadowienia budynku, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.4 Utrzymać minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 20%.</p>
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p>

	Teren 8.MN,U leży w strefie ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Tokarach. Wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej oraz przeznaczenie na funkcję przestrzeni publicznej.
8.	P ARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość budynków: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość budynków - max. 10,0 m. 8.2 Powierzchnia zabudowy: Do 30% powierzchni działki. 8.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,6 8.4 Dachy: Dachy dowolne 8.5 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować materiały tradycyjne lub współczesne z wykluczeniem sidingu. 8.6 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o gabarytach: max wysokość - 6 m, dachy dowolne. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe. 8.7 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu: 8 m od linii rozgraniczających dróg oraz 8 m od istniejącego cieku wodnego.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW 9.1 Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.
10.	S ZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się łączenie działek. 10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o niżej wymienionych parametrach: - powierzchnia działki (tolerancja 10%): minimalna: 1000m ² , maksymalna: nie określa się; - szerokość frontu działki (tolerancja 10%): minimalna: nie określa się, maksymalna: nie określa się; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się. 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Zaleca się stosować zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg w liczbie minimum 3 drzewa w granicy działki budowlanej, szczególnie wzdłuż ulic.
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z dróg gminnych nr 156021G, 02.KDD i 03.KDD oraz z drogi powiatowej nr 10209Z.
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej lub czasowo do szczelnych zbiorników na ścieki. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp..
14.	S POSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 15%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie ustala się.
1.	KARTA TERENU NR 8 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN,U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
3.	Nr STREFY 9.MN,U POWIERZCHNIA ok.5,53 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren stanowi zwarty obszar zlokalizowany na skraju wsi Tokary i w sąsiedztwie istniejącego pola golfowego. Wielkość i kształt obszaru wymaga kompleksowego opracowania układu urbanistycznego na etapie projektu koncepcyjnego lub budowlanego. Realizacja zabudowy może odbywać się etapowo z uwzględnieniem końcowego układu urbanistycznego, który może ulegać zmianom na każdym etapie.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz urządzenia i obiekty melioracyjne. 5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych. 5.1.4 Istniejącą zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.1.5 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć

	<p>zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.6 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>5.2 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla całego zbrocza a nie tylko dla obszaru posadawienia budynku, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbrocze przed osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.4 Utrzymać minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 20%.</p>
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>Teren 9.MN,U leży w strefie ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Tokarach. Wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.</p>
7.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej oraz przeznaczenie na funkcję przestrzeni publicznej.</p>
8.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>8.1 Płóść kondygnacji, wysokość budynków: Max. 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość budynków - max. 10,0 m.</p> <p>8.2 Powierzchnia zabudowy: Do 30% powierzchni działki.</p> <p>8.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,6</p> <p>8.4 Dachy: Dachy dowolne.</p> <p>8.5 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować materiały tradycyjne lub współczesne z wykluczeniem sidingu.</p> <p>8.6 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o gabarytach: max wysokość - 6 m, dachy dowolne. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe.</p> <p>8.7 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy 8m od linii rozgraniczających dróg.</p>
9.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW</p> <p>9.1 Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>9.2 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 80 m (po 40m od osi linii) dla istniejącej linii WN -400 kV oraz o 70 m (po 35 m od osi linii) dla projektowanej linii WN – 400 kV. Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.</p> <p>9.2.1 W pasach technologicznych nie wolno lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p> <p>9.2.2 Pod liniami nie należy sadzić roślinności wysokiej.</p> <p>9.2.3 Wszelkie zmiany kwalifikacji terenu w obrębie pasów technologicznych linii i w ich najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.</p> <p>9.2.4 Dla linii elektroenergetycznych musi być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych.</p> <p>9.3 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.</p>
10.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>10.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o niższej wymienionych parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki (tolerancja 10%): minimalna: 1000m², maksymalna: nie określa się; - szerokość frontu działki (tolerancja 10%): minimalna: nie określa się, maksymalna: nie określa się; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się. <p>10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>Zaleca się stosować zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg w liczbie minimum 3 drzewa w granicy działki budowlanej, szczególnie wzdłuż ulic.</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>Dojazd z dróg gminnych nr 156021G i 03.KDD.</p>
13.	<p>INFRASTRUKTURA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp..</p>
14.	<p>SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</p> <p>Nie określa się.</p>
15.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>15%</p>
16.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Nie ustala się.</p>

1.	KARTA TERENU NR 9 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU R,RM Tereny rolnicze z zabudową zagrodową
3.	Nr STREFY 10.R,RM POWIERZCHNIA ok.24,53 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren jest niezabudowany, użytkowany rolniczo. Położony jest w sąsiedztwie pola golfowego oraz zwartej zabudowy wsi Tokary. Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz urządzenia i obiekty melioracyjne. 5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych. 5.1.4 Istniejącą zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.1.5 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.6 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego. 5.2 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.3 Utrzymać minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 20%. 5.4 Przed podjęciem działań inwestycyjnych należy wykonać badania hydrologiczne określające warunki posadwienia budynków oraz warunki powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych. 5.5 Na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla całego zbrocza a nie tylko dla obszaru posadwienia budynku, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych. 5.6 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefami R,RM), do cieków naturalnych (w obrębie stref R,RM) po ich uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach. 5.7 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Na terenach 10.R,RM znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków (ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia). 1) Wszelkie działania inwestycyjne realizowane na terenie stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, w celu rozpoznania wartości kulturowych stanowiska archeologicznego oraz w celu podjęcia decyzji o konieczności przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. 2) Zakres wszelkich badań archeologicznych określa właściwy terenowo konserwator zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie stanowiska archeologicznego podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość budynków: Max 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość budynków mieszkalnych - max. 10,0 m. Wysokość budynków gospodarczych i hodowlanych – max. 12m. Wysokość obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną – dowolna. 8.2 Powierzchnia zabudowy: Do 30% powierzchni działki. 8.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się; Maksymalna: 0,6 8.4 Dachy: Dachy dowolne. 8.5 Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować materiały tradycyjne lub współczesne z wykluczeniem sidingu. 8.6 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o gabarytach: max wysokość - 6 m, dachy dowolne. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe. 8.7 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu: 8m od linii rozgraniczających drogi.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW 9.1 Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 9.2 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych obowiązują pasy ograniczeń o szerokości 80 m (po 40m od osi linii) dla istniejącej linii WN -400 kV oraz o 70 m (po 35 m od osi linii) dla projektowanej linii WN – 400 kV. Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. 9.2.1 W pasach technologicznych nie wolno lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. 9.2.2 Pod liniami nie należy sadzić roślinności wysokiej 9.2.3 Wszelkie zmiany kwalifikacji terenu w obrębie pasów technologicznych linii i w ich najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii. 9.2.4 Dla linii elektroenergetycznych musi być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych. 9.3 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.

10.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>10.1 Dopuszcza się łączenie działek.</p> <p>10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki rolne o niżej wymienionych parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia działki (tolerancja 10%): minimalna: według przepisów odrębnych, maksymalna: nie określa się; - szerokość frontu działki (tolerancja 10%): minimalna: nie określa się, maksymalna: nie określa się; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się. <p>10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>Zaleca się stosować zieleni wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg w liczbie minimum 3 drzewa w granicy działki budowlanej, szczególnie wzdłuż ulic.</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>Dojazd z drogi gminnej 03.KDD.</p>
13.	<p>INFRASTRUKTURA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp..</p>
14.	<p>SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</p> <p>Nie określa się.</p>
15.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>15%</p>
16.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Nie ustala się.</p>
1.	<p>KARTA TERENU NR 10 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II</p>
2.	<p>PRZEZNACZENIE TERENU</p> <p>W Teren infrastruktury technicznej-gminne ujęcie wody</p>
3.	<p>Nr STREFY 11.W</p> <p>POWIERZCHNIA ok.0,07 ha</p>
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>W strefie zlokalizowane jest istniejące gminne ujęcie wody. Teren wydzielony jest z obszaru historycznego zespołu dworsko-parkowego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.3 Obiekty infrastruktury technicznej należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych.</p> <p>5.4 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.5 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.</p> <p>5.6 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.</p>
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>Teren położony jest w obszarze założenia dworsko – parkowego, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków.</p>
7.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Teren gminny publiczny.</p>
8.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
9.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW</p> <p>Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p>
10.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>Jedna działka budowlana. Dopuszcza się wydzielenie oraz regulację działek dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>Elementy małej architektury i nawierzchni utwardzonej realizować w nawiązaniu do historycznych form zagospodarowania i urządzenia terenu.</p>
12.	<p>KOMUNIKACJA</p>

	Dojazd z drogi powiatowej nr 10209Z.
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp..
14.	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie ustala się.
1.	KARTA TERENU NR 11 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU K Teren infrastruktury technicznej-przepompownia ścieków
3.	Nr STREFY 12.K POWIERZCHNIA ok.0,01 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO W strefie zlokalizowana jest istniejąca przepompownia ścieków.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przelożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Obiekty infrastruktury technicznej należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych. 5.4 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.5 Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych. 5.6 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie dotyczy.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Teren gminny publiczny.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarem ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Jedna działka budowlana. Dopuszcza się wydzielenie oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Nie dotyczy.
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z drogi gminnej nr 156021G.
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne: Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi wytwarzanymi w miejscu powstawania: Zbieranie i utylizacja zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe uzbrojenie (np sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej itp..
14.	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0%

16.	INNE USTALENIA PLANU W celu wyeliminowania niebezpieczeństwa przenikania zanieczyszczeń z przepompowni ścieków do gruntu zaleca się zastosowanie piezometrów monitorujących stan czystości gleb i wód podziemnych.
1.	KARTA TERENU NR 12 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU ZL Tereny leśne
3.	Nr STREFY 13.ZL POWIERZCHNIA ok.2,09 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Ochronie podlega teren leśny.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym. 5.2 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓLCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Nie ustala się.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych o funkcji publicznej (niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne) budowli i obiektów leśnych.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodoносnej.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Nie ustala się.
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z drogi powiatowej nr 10209Z poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną w strefie 6.US,ZP na zasadzie służebności przejazdu.
13.	INFRASTRUKTURA Nie ustala się.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU NR 13 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU R Tereny rolne
3.	Nr STREFY 14.R POWIERZCHNIA ok.0,83 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie ustala się.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Grunty rolne, które należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.2 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń i wody powierzchniowe. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochroną siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.4 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą 14.R), pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. 5.5 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓLCZESNEJ Nie określa się.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały określonymi w § 5 o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

	Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów, o których mowa w pkt.7.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW 9.1 Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 9.2 Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych 15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7m od osi linii). Zagospodarowanie terenu (w tym ewentualną zabudowę) w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi bez prawa zabudowy. 10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Nie ustala się.
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z drogi gminnej nr 156021G oraz 03.KDD poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną w strefie 11.US,ZP na zasadzie służebności przejazdu.
13.	INFRASTRUKTURA Nie dotyczy.
14.	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU NR 14 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KXPW Tereny ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych
3.	Nr STREFY 01.KXPW POWIERZCHNIA ok.0,15 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren pierwotnie stanowił część zespołu dworsko-parkowego w Tokarach. Wtórne podziały parcelacyjne i współczesna zabudowa pozbawiły ten teren historycznego waloru kulturowego.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przelożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Istniejące ciekły wodne powierzchniowe i podziemne oraz rowy melioracyjne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie rowów z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.4 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.5 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Teren zlokalizowany jest w granicy założenia dworsko-parkowego w Tokarach wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych oraz budowli niezbędnych dla realizacji obiektów liniowych o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów, o których mowa w pkt. 7.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Nie ustala się.
12.	KOMUNIKACJA Ciąg pieszo-jezdny powiązany jest z układem istniejącym drogą powiatową nr 10209Z.
13.	INFRASTRUKTURA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub do gruntu pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

	Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU NR 15 Obręb Tokary 1/1503/01/13/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
3.	Nr STREFY 02.KDD 03.KDD POWIERZCHNIA ok.1,43 ha ok. 0,94 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.4 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych oraz budowli niezbędnych dla realizacji obiektów liniowych o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 7.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Teren położony w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Zbiornik Subniecka Gdańska, obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przez zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: - min. 10m – wg rysunku planu. 11.2 Parametry jezdni i chodników - zgodnie z obowiązującymi przepisami dla dróg klasy dojazdowej. 11.3 W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych oraz budowli niezbędnych dla realizacji obiektów liniowych 11.4 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcą lub właścicielem drogi. 11.5 Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.
12.	KOMUNIKACJA Drogi powiązane są z istniejącymi drogami powiatowymi i gminnymi.
13.	INFRASTRUKTURA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

Rozdział 4.

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8. Stwierdza się, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przdokowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przdokowo z dnia 22 października 2009 roku.

Rozdział 5.

Załączniki do uchwały

§ 9. Integralną częścią uchwały są:

1) Rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 10. Zobowiązuje się Wójta Gminy Przdtkowo do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 2) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Przdtkowo.
- 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów z planu.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Przdtkowo

Ireneusz Drażkowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/279/2014
Rady Gminy Przdokowo
z dnia 19 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania

Przedmiotem planu jest teren istniejącego pola golfowego we wsi Tokary oraz część terenu rolnego przylegająca do pola golfowego. Celem planu była chęć powiększenia terenu pola golfowego oraz przeznaczenie części terenów niezabudowanych na funkcję usługową towarzyszącą i związane bezpośrednio lub pośrednio z funkcjonującym obiektem sportowym. Ponadto projekt planu porządkuje parametry zabudowy dla terenów zainwestowanych, szczególnie dla relikwów zabytkowego założenia podworskiego.

Teren jest położony w centrum wsi, przy drodze publicznej, która jest urządzona i zagospodarowana. W obszarze planu zlokalizowane są dwie drogi publiczne, obecnie gruntowe, oznaczone symbolami 02.KDD i 03.KDD, które gmina będzie musiała zagospodarować i przeznaczyć środki na infrastrukturę techniczną tych dróg, które należą do zadań własnych gminy tj. utwardzenie dróg oraz budowę infrastruktury technicznej z zakresu sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej. Finansowanie inwestycji w oparciu o każdorazowo uchwalony budżet, w którym przewiduje należność środków, które można przeznaczyć na inwestycje. Każdego roku gmina może wystąpić o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

Z wyżej wymienionych dwóch elementów tj. budżetu i środków ewentualnych dotacji, gmina będzie sukcesywnie realizowała obowiązki wynikające z uchwalenia niniejszego planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/279/2014
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 19 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie odbyło się w terminie od 05.03.2014r. do 02.04.2014r. W okresie wyłożenia i w czasie 14 dni po upływie okresu wyłożenia uwagi do projektu planu nie wpłynęły.