

IPU

INSTYTUT PROJEKTOWANIA URBANISTYCZNEGO
dr inż. arch. Barbara Bańkowska

80-336 Gdańsk, ul. Czyżewskiego 38, pok. 14
tel./fax. (058) 552 06 84, kom. 0 601 64 01 94

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZNEGO DLA OBSZARU WSI DREWNICA

Projekt Planu

Stegna, listopad 2012

Zamawiający: Urząd Gminy Stegna, ul. Gdańska 24, 82-103 Stegna

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO

Imię i nazwisko	Zakres merytoryczny/uprawnienia
dr inż. arch. Barbara Bańkowska	Generalny Projektant prognoza skutków finansowych, upr. Ministra GPiB nr 356/88 Członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów G-003/2002
mgr inż. arch. Dorota Kołodziej	syntezy przestrzenne upr. proj. nr UA-V-7342-2/64/92 Wk
mgr inż. arch. Radosław Kraszewski	syntezy przestrzenne, środowisko kulturowe
mgr Szymon Świtajski	ekofizjografia, prognoza oddziaływania na środowisko
inż. Anna Talaga	komunikacja
mgr inż. Ryszard Musiał	infrastruktura techniczna
mgr Bartosz Pępek	edycja komputerowa map

SPIS TREŚCI

Rozdział 1	Ustalenia ogólne	2
§1	Przedmiot Planu	2
§2	Cele Planu	3
§3	Podstawowe definicje	3
§4	Powiązanie treści ustaleń z rysunkiem Planu	5
Rozdział 2	Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu	6
§5	Przeznaczenie terenu	6
§6	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	6
§7	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	7
§8	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej	8
§9	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	11
Rozdział 3	Komunikacja	12
§10	Zasady modernizacji rozbudowy i budowy układu komunikacji – ustalenia ogólne	12
§11	Komunikacja drogowa – ustalenia szczegółowe	12
Rozdział 4	Infrastruktura techniczna	16
§12	Zasady zaopatrzenia w wodę	16
§13	Zasady odprowadzania ścieków i regulacji stosunków wodnych	16
§14	Zasady zaopatrzenia w gaz	16
§15	Zasady zaopatrzenia w ciepło	17
§16	Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną	17
§17	Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji	17
§18	Zasady odprowadzenia odpadów stałych	17
Rozdział 5	Ustalenia szczegółowe	18
§19	Historyczna wieś Drewnica i Drewniczka	18
A	– Tereny lokalnych ośrodków usługowych	18
B	– Tereny usług z zielenią towarzyszącą	20
C	– Pozostałe tereny zabudowy usługowej	22
D	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności	24
E	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności	27
F	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone do dopełnienia z dopuszczeniem użytkowania rolniczego	29
G	– Tereny rolne z zabudową mieszkaniową jednorodziną	31
H	– Tereny rolne	32
§20	Historyczna wieś Leszkówka	34
A	– Tereny zabudowy usługowej	34
B	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności	35
C	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności	38
D	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone do dopełnienia z dopuszczeniem użytkowania rolniczego	40
E	– Tereny rolne z zabudową mieszkaniową jednorodziną	42
§21	Nowa kolonia	45
A	– Tereny lokalnych ośrodków usługowych	45
B	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności	47
C	– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności	49
D	– Tereny rolne z zabudową mieszkaniową jednorodziną	51
E	– Tereny zieleni	53
Rozdział 6	Przepisy końcowe	54

**UCHWAŁA Nr.../..../..
Rady Gminy Stegna
z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Drewnica**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz w związku z uchwałą nr XII/82/2003 Rady Gminy Stegna z dnia 26 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Drewnica.

Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

Przedmiot Planu

1. Uchwala się miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica.
2. Rada Gminy Stegna stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna uchwalonym przez Radę Gminy Stegna uchwałą nr XL/397/10 w dniu 20 lipca 2010 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica zwany dalej Planem, o powierzchni 180,0 ha obejmuje obszar, którego granice stanowią od strony zachodniej stopa wału rzeki Wisły, od strony południowej i wschodniej stopa wału działek nr 434 i 435 oraz od strony północnej droga nr 95 do stopy wału pomiędzy działkami nr 44 i 45.
4. W Planie wyróżniono trzy jednostki urbanistyczne obejmujące cały obszar wsi: historyczny obszar wsi Drewnica i Drewniczka, historyczny obszar wsi Leszkówka, Nowa Kolonia.

§ 2

Cele Planu

1. Celem zawartych w Planie regulacji jest:
 - 1) Wyznaczenie terenów mieszkaniowo-usługowych, odbarczających pasmo osadnicze Mierzei Wiślanej, w obszarach o najkorzystniejszych warunkach ekofizjograficznych dla życia i zdrowia ludzi (Załącznik graficzny 1B do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna).
 - 2) Stworzenie podstaw do zrównoważonego rozwoju miejscowości w oparciu o uwarunkowania lokalne i ponad lokalne.
 - 3) Poprawa jakości struktury przestrzennej miejscowości w nawiązaniu do uwarunkowań historycznych i ekologicznych.
 - 4) Określenie regulacji dotyczących przeznaczenia i warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenów.
 - 5) Objęcie szczególną ochroną konserwatorską części miejscowości Drewnica, wpisanej wraz z miejscowością Żuławki do rejestru zabytków jako „Układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica” – jedyna decyzja o wpisie do rejestru układu ruralistycznego z terenu Żuław.

§ 3

Podstawowe definicje

1. Następujące określenia w Planie oznaczają:
 - 1) **Budynek** – taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach.
 - 2) **Budynki jednorodzinne**, przez co rozumie się budynki mieszkalne usytuowane na wydzielonych działkach, mieszczące do dwóch lokali mieszkalnych.
 - 3) **Budowla** – każdy odrębny obiekt budowlany nie będący budynkiem.
 - 4) **Akcent architektoniczny** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów.
 - 5) **Dostęp do drogi publicznej** – bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
 - 6) **Działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
 - 7) **Linia rozgraniczająca** – granica ściśle określona pomiędzy strefami, jednostkami i terenami o różnej funkcji i przeznaczeniu podstawowym, w tym również ulicami, ustalonymi w Planie.
 - 8) **Ład przestrzenny** – takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
 - 9) **Obiekt budowlany:**
 - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacyjnymi urządzeniami,
 - c) obiekt małej architektury.
 - 10) **Obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych:**
 - a) obiekt emitujący nieprzyjemny zapach,

- b) obiekt w sposób oczywisty pogarszający warunki życia sąsiadów (np. obiekt emitujący widoczny dym, opary itp., wymagający składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujący ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).
- 11) **Przestrzeń publiczna** – obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.
 - 12) **Plan** (pisany dużą literą) – ustalenia zawarte w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
 - 13) **Powierzchnia biologicznie czynna** – nieutwardzona powierzchnia terenu, z wytworzoną warstwą gleby, pokryta trwałą roślinnością, a także nawierzchnia trawiasta urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
 - 14) **Powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe liczone po obrysie na zewnątrz murów.
 - 15) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnie terenu zajęte przez budynki.
 - 16) **Przeznaczenie podstawowe** – takie rodzaje obiektów budowlanych, które powinny dominować w strefach i jednostkach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
 - 17) **Przeznaczenie uzupełniające** – inne niż podstawowe, określone w Planie, rodzaje obiektów budowlanych.
 - 18) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu.
 - 19) **Obowiązująca linia zabudowy** – linia, na której musi stanąć ściana frontowa budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu.
 - 20) **Strefa** – zbiór terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń,
 - 21) **Strefa ochrony konserwatorskiej** – obszary historycznych układów urbanistycznych, ruralistycznych i historycznych zespołów budowlanych, na których obowiązują określone ustaleniami Planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków wraz z ich otoczeniem, a także pozostałych zabytków nieruchomych w tym ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.
 - 22) **Szczególne wymagania architektoniczne** – obowiązek ukształtowania budynków i budowli w sposób wyróżniający się oraz odznaczający się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych.
 - 23) **Teren** obejmuje grunty o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone identyfikacyjnym symbolem liczbowo-literowym.
 - 24) **Uchwała** – niniejsza uchwała.
 - 25) **Urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** – urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (w brzmieniu z dnia 21 listopada 2003 r., Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016).
 - 26) **Wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej budynków, czyli sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym, do powierzchni terenu użytkowanego.
 - 27) **Zieleń parkowa** – starannie urządzone i zakomponowane zespoły zieleni o wysokich walorach krajobrazowych, przystosowane dla potrzeb rekreacji i wypoczynku, w szczególności poprzez urządzenie alejek spacerowych, miejsc wypoczynku, placów zabaw i podobnych.
 - 28) **Zieleń izolacyjna** – pasy zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także krajobrazowo) obiekty uciążliwe od terenów funkcji chronionych.

§ 4

Powiązanie treści ustaleń z rysunkiem Planu

1. Integralną częścią Planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami Planu:
 - 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego Planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole literowe przeznaczenia terenu;
 - 2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - a) granica Obszaru Ochrony Krajobrazu Rzeki Szarpawy,
 - b) historyczny wał przeciwpowodziowy rzeki Szarpawy,
 - c) tereny o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, położone poniżej rzędnej 2,5 m npm;
 - 4) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) granice historycznych jednostek osadniczych: Drewnicy, Drewniczki, Leszkówki i Nowej Kolonii; w tekście Planu ustalenia dla jednostek osadniczych Drewnica i Drewniczka sformułowano łącznie,
 - b) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - c) granice stref ochrony krajobrazu,
 - d) granice strefy ochrony archeologicznej
 - e) tereny zieleni objęte ochroną konserwatorską,
 - f) zabytki nieruchome wraz z otoczeniem wpisane do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Pomorskiego,
 - g) pozostałe zabytki nieruchome ujęte w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków,
 - h) zabytki nieruchome o wartościach historyczno-kulturowych, wyznaczone do ochrony w niniejszym Planie,
 - i) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym;
 - 5) oznaczenia dotyczące systemu transportowego:
 - a) oznaczenia dróg wg klas oraz ciągów pieszych.
3. Obowiązujące przeznaczenie terenów zostało określone w Rozdziale 2, § 5.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) proponowane podziały na działki budowlane.

ROZDZIAŁ 2

OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5

Przeznaczenie terenu

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) Tereny lokalnych ośrodków usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Uc**.
 - 2) Tereny usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **Uz**.
 - 3) Pozostałe tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**.
 - 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNw**.
 - 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNn**.
 - 6) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone do dopełnienia z dopuszczeniem użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNR**.
 - 7) Tereny rolne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu symbolem **RMN**.
 - 8) Tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
 - 9) Tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**.
 - 10) Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.
 - 11) Tereny komunikacji **K**.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
3. Szczegółowe przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określa się w ustaleniach szczegółowych (Rozdział 5)

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady:
 - 1) Zasada poprawy jakości struktury przestrzennej oraz równoważenia standardów zaspokajania potrzeb społecznych wymaga:
 - a) wykształcenia głównego ośrodka usługowego miejscowości,
 - b) wykorzystania walorów położenia przywałowego i przyparkowego terenów na rozwój usług turystycznych i rekreacyjnych,
 - c) nawiązania do tradycji historycznej trójdzielności w rozwoju przestrzennym wsi,
 - d) odtworzenia w strukturze przestrzennej systemów rowów melioracyjnych i starorzeczy,
 - e) w miejscach występowania terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych położonych poniżej 2,5 m n.p.m. wskazane jest przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia warunków posadowienia nowych obiektów.
 - 2) Zasada kompleksowości realizacji nowych elementów struktury przestrzennej wymaga:
 - a) wyprzedzających realizacji wewnętrznego układu drogowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - b) zintegrowanego projektowania zabudowy i zagospodarowania ośrodków usługowych oraz niezagospodarowanej południowo-wschodniej części miejscowości.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenach objętych Planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) Strefa otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana na całości obszaru objętego planem, ustanowiona Uchwałą Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 58 66, poz. 1463);
 - 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Szarpawy na części obszaru objętego planem, obejmujący w całości teren 2.5.Uz oraz części terenów 2.3.Uz i 2.4 UZ (w granicach do stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Szarpawy), określony w Uchwale Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455), na którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
 - 3) Ustala się system osnowy ekologicznej na obszarze planu, w którego skład wchodzi tereny parków, zieleni cmentarnej, tereny łąk i pastwisk oraz pozostałe tereny zbiorowisk roślinnych, w tym seminaturalnych i hydrogenicznym. Istotnym elementem tych terenów są struktury hydrograficzne (kanały i rowy melioracyjne, starorzecza, zbiorniki i oczka wodne). Podstawową funkcją tych terenów jest kształtowanie środowiskowych i ekologicznych warunków życia ludzi. W obrębie ustalonego systemu obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy, nie związanej z funkcją ekologiczną i rekreacyjną tych terenów. Wprowadzane zagospodarowanie powinno charakteryzować się wysokim standardem estetycznym. W celu kształtowania systemu osnowy ekologicznej:
 - a) obowiązuje wprowadzanie, odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, z uwzględnieniem poszerzenia drogi lub korekty łuku drogi,
 - b) ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
 - c) w obrębie nowych inwestycji obowiązuje lokalizacja zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (biogrup),
 - d) tereny zieleni ekologicznej, rekreacyjnej oraz zieleni towarzyszącej, urządzone jako tymczasowe, mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z Planem.
 - 4) W granicach Planu ustala się zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych.
 - 5) Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie:
 - a) emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłaby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - b) przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 w/w ustawy,
 - c) zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.
 - 6) W zakresie ochrony środowiska w granicach Planu ustala się:
 - a) dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów prowadzących do wzrostu uciążliwości; rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącego ponadnormatywnego oddziaływania,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych; lokalizacja każdego obiektu mogącego obniżyć standard warunków mieszkaniowych wymaga od

inwestora analizy sąsiedztwa i wykazania braku zagrożenia obniżenia warunków mieszkaniowych,

- d) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych na terenach bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu,
- e) dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, a także pozostałych wyróżnionych sieci wyznacza się korytarze infrastruktury technicznej wolne od zabudowy, pokryte roślinnością zielną i niskimi krzewami, z dopuszczeniem powierzchni utwardzonej,
- f) ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy w pasach szerokości 100 m od linii brzegów rzeki do granic aktualnie istniejącej zabudowy,
- g) zakaz realizacji nowej zabudowy w pasie 50 m od podstawy wałów przeciwpowodziowych.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej

1. Na terenach objętych planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:
 - 1) część układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 874 z 28.11.1977 r. (dawny rejestr zabytków województwa elbląskiego – nr rej. 8/77), w granicach określonych w decyzji o wpisie i oznaczonych na rysunku Planu;
 - 2) wiatrak holender (drewn., poł. XIX w.) wraz z otoczeniem (działki nr 353, 354, 359), wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 129 z 04.12.1959 r. (dawny rejestr zabytków województwa gdańskiego – nr rej. 2) (obiekt uległ zniszczeniu w czasie pożaru w 1989 r.);
 - 3) wiatrak koźlak (z 1718, 1892 r.) – Drewnica nr 116 – wraz z otoczeniem (działka nr 147), wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 282 z 23.02.1962 r. (dawny rejestr zabytków województwa gdańskiego – nr rej. 201);
 - 4) gburski dom z zagrody holenderskiej typu wzdłużnego z 1894 r. – Drewnica nr 48 – wraz z działką (działka nr 282/3), wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 1867 z 28.09.2010 r.;
 - 5) naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu – wały przeciwpowodziowe rzeki Szkarpawy, kanały i rowy odwadniające;
 - 6) historyczny układ dróg, w szczególności dotyczy to drogi prowadzącej od dawnej przeprawy przez przekop Wisły do dawnej przeprawy przez Szkarpawę, wraz z brukowaną nawierzchnią na odcinku wjazdu na koronę wału wiślanego;
 - 7) granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej Drewnicy: Drewnica – niem. Schönbaum, Drewniczka – niem. Schönbaumerweide, Leszkówka – niem. Letzkauerweide, oraz historyczny układ podziałów parcelacyjnych;
 - 8) zabytki nieruchome ujęte w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków (obowiązującym od 06.12.2010 r.) oraz gminnej ewidencji zabytków¹:
 - a) budynki o pierwotnej funkcji mieszkalnej i następujących numerach adresowych: 2, 11, 23, 26, 40, 51, 53, 55, 56, 66, 78, 86, 87, 91, 94, 96, 100, 102, 104, 105, 107, 110, 111, 118, 120, 122, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 139, 141, 142, 154, 155, 158, 160, 161;

¹ obecna gminna ewidencja zabytków stanowi załącznik do Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Stegna na lata 2009-2012, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Stegna nr XXX/298/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r.

- b) budynki o pierwotnej funkcji mieszkalnej/gospodarczej i następujących numerach adresowych: 70, 84, 125;
 - c) budynek mieszkalny/usługowy, numer adresowy: 143;
 - d) budynek gospodarczy, numer adresowy: 139;
 - e) transformator zlokalizowany na działce nr 206/2;
- 9) zabytki nieruchome o wartościach historyczno-kulturowych, wyznaczone do ochrony w niniejszym Planie, stanowiące warunek jego uzgodnienia²:
- a) budynki mieszkalne o następujących numerach adresowych: 3, 29, 42, 62, 77, 85, 106, 121, 144, 149, 151;
 - b) budynki mieszkalne/gospodarcze o następujących numerach adresowych: 6, 10, 24, 32, 35, 37, 67, 75, 90;
 - c) budynki gospodarcze wolnostojące o następujących numerach adresowych: 11, 138, 163 oraz budynki gospodarcze w zespołach zagród holenderskich typu wzdłużnego: 40, 51, 56, 87, 94, 111, 120, 122;
 - d) kapliczka z zielenią towarzyszącą (działka nr 468/2);
- 10) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym³:
- a) budynki mieszkalne o następujących numerach adresowych: 34, 38, 45, 52, 64, 73, 81, 83, 101, 103, 108, 109, 123, 152;
 - b) budynki mieszkalne/gospodarcze o następujących numerach adresowych: 22, 25, 31, 33, 44, 54, 60, 65, 71, 72, 76, 79, 88;
 - c) budynki gospodarcze o następujących numerach adresowych: 3, 26, 64, 79, 81, 87, 139, 155, 158 oraz budynek gospodarczy w zespole zagrody holenderskiej typu wzdłużnego: nr 118;
- 11) historyczny drzewostan:
- a) na terenie dawnego cmentarza (na działce nr 207),
 - b) w obrębie działek nr 337/1 i 337/2),
 - c) pozostała historyczna zieleń komponowana i starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych (aleje, szpalery) i na rozłogach.
2. Uwzględnia się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej części układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 874 z 28.11.1977 r. w granicach określonych na rysunku Planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) utrwalić i uczytelnić historyczne granice pomiędzy gruntami 4 jednostek osadniczych (w tekście Planu ustalenia dla Drewnicy i Drewniczki sformułowane zostały łącznie) oraz historyczne podziały parcelacyjne;
 - 2) dostosować niżej wymienione cechy nowoprojektowanej zabudowy do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z tradycją budownictwa, uwzględniającego:
 - a) wysokość, proporcje wymiarów rzutu, proporcje i artykulacje elewacji,
 - b) kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi,
 - c) wielkość, proporcje oraz sposób podziałów stolarki okiennej,
 - d) stosowanie w bryle budynku wykuszy, facjat, wystawek, podcieni, ganków – przy zachowaniu zasady kształtowania prostej bryły budynku;
 - 3) pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwa-

² ujawnione w wyniku weryfikacyjnej wizji w terenie przeprowadzonej w 2011 r. przez Inspektorów Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

³ ujawnione w wyniku weryfikacyjnej wizji w terenie przeprowadzonej w 2011 r. przez Inspektorów Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

torskich, restauratorskich lub robót budowlanych w obrębie zabytku wpisanego do rejestru.

3. Uwzględnia się strefę ochrony krajobrazu w pasie szerokości ok. 200 m wokół granicy strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej określonej w § 8 ust. 2, której granice przedstawiono na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych;
 - 2) dla budynków nowoprojektowanych lub przebudowywanych obowiązuje nawiązanie do zabudowy historycznej z sąsiedztwa w zakresie formy, gabarytów, linii zabudowy, wysokości zabudowy z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich, z zasadą stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych z dopuszczeniem wystawek;
 - 3) w nowobudowanych zespołach budynków mieszkalnych wymagane jest ujednoczenie ich formy, zastosowanych materiałów i kolorystyk, kształtów dachów oraz przeważających kierunków kalenic oraz zastosowanych typów pokryć.
4. Uwzględnia się strefę ochrony archeologicznej dla całego terenu objętego Planem. Działania inwestycyjne wymagają opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Dla obiektów wymienionych w § 8, ust. 1, pkt 1, 2, 3 i 4 prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych w obrębie zabytku wpisanego do rejestru wraz z otoczeniem wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Zaleca się odtworzenie historycznych granic siedliska.
6. Dla obiektów wymienionych w § 8, ust 1, pkt 8 i 9 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązuje ochrona bryły, formy architektonicznej; obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych (wraz z podziałami stolarki), ważniejszych elementów architektonicznych elewacji takich jak wystawki, ganki, balkony, wykusze itp. oraz detalu architektonicznego,
 - 2) obowiązuje zachowanie materiałów wykończeniowych i kolorystyk elewacji i dachów budynków,
 - 3) dopuszcza się remont oraz modernizację budynku z zachowaniem powyższych ustaleń – powyższe prace wymagają uzyskania pozwolenia WKZ lub uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
7. Dla obiektów wymienionych w § 8, ust 1, pkt 10 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązuje ochrona głównego kształtu historycznej bryły budynku, zachowanego detalu architektonicznego oraz rodzaju materiałów budowlanych
 - 2) dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę z zastosowaniem współczesnych form, materiałów i technologii z poszanowaniem historycznej tkanki, nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych – powyższe prace wymagają uzyskania pozwolenia WKZ lub uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków,
8. Dla terenów objętych ustaleniami konserwatorskimi obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakazuje się stawiania ogrodzeń innych niż ażurowe o wysokości do 1,50 m, z pionowych elementów drewnianych lub stalowych; szczególną dbałość o estetykę grodzień należy stosować na odcinkach frontowych posesji – od strony przestrzeni publicznych (dróg) z zastosowaniem historycznie uzasadnionych materiałów (drewno) i form oraz kolorystyk; dopuszcza się podmurówki oraz murowane słupki nośne; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące zasady:

- 1) W przestrzeni publicznej, obejmującej ulice, place, ciągi piesze i rowerowe oraz zieleń publiczną, dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia ulicy: siedzisk, ławek, podestów wypoczynkowych, stołów, blatów, parawanów, pergoli, osłon przeciwwiatrowych, słupów ogłoszeniowych, koszy na śmieci,
 - b) urządzeń wyposażenia technicznego: przystanków autobusowych, rozmównic telefonicznych, toalet publicznych, pomp i źródeł ulicznych, stacji transformatorowych, drogowskazów, stojaków na rowery, ograniczników ruchu kołowego i pieszego,
 - c) elementów aranżacji zieleni ulicznej: kwiatonów, zieleni całorocznej w donicach, pnączy, krat i osłon wokół drzew i zieleni niskiej.
- 2) Dopuszcza się szyldy informacyjne o powierzchni do 1,0 m², związane z działalnością gospodarczą prowadzoną na własnej posesji lokalizowanych na budynkach i budowlach.
- 3) Przystosowanie ciągów pieszych do korzystania przez osoby niepełnosprawne; wolne od barier budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ 3 KOMUNIKACJA

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacji – ustalenia ogólne

1. Powiązanie komunikacyjne wsi Drewnica z układem komunikacyjnym gminy, powiatu, województwa i kraju stanowi droga powiatowa relacji Mikoszewo – Drewnica – Żuławki – Dworek, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG, od której początek bierze droga powiatowa (1KDZ) relacji Drewnica – rzeka Wisła.
2. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o istniejący system dróg powiatowych: zbiorczej 1KDZ, lokalnej 1KDL oraz gminnych. Dla dróg gminnych istniejących i projektowanych ustalona została klasa drogi i jej linie rozgraniczające. Ponadto wyznaczono drogi wewnętrzne, pieszo jezdne i piesze, do nich należą:
 - 1) ulice o funkcji lokalnej stanowiące podstawowy układ komunikacyjny miejscowości, ulice te oznaczono na rysunku planu symbolem 1KDL;
 - 2) ulice o funkcji dojazdowej, wchodzące w skład układu podstawowego, zbierające ruch z ulic klas niższych: dojazdowych pozostałych, wewnętrznych i pieszo jezdnych i włączenie go do ulic zbiorczych i lokalnych; ulice te oznaczono na rysunku planu symbolem 1KDD;
 - 3) ulice o funkcji dojazdowej, które stanowią ulice oznaczone na rysunku Planu symbolem 2KDD;
 - 4) ulice o funkcji wewnętrznej, są to pozostałe ulice gminne lub prywatne stanowiące współwłasność prywatną, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
 - 5) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX,
 - 6) place i ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem KX.Ulice, o których mowa są oznaczone właściwym symbolem na rysunku nr 1 stanowiącym załącznik do uchwały.
3. Dla nowej zabudowy oraz podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, oprócz garażu,
 - 2) dla handlu i gastronomii – minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - 3) dla usług innych – minimum 1 miejsce na 20 m² powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą.
4. Utrzymuje się uzgodnione z Zarządcą drogi istniejące zjazdy z dróg lokalnych zmodernizowane do parametrów zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury. Nowe zjazdy z dróg powiatowych na poszczególne posesje wymagają odrębnego uzgodnienia z Zarządcą drogi w formie decyzji administracyjnej.

§ 11

Komunikacja drogowa – ustalenia szczegółowe

1. Ustala się system komunikacji wsi Drewnica w obszarze terenu objętego Planem oparty na:
 - 1) drogach publicznych – klasy głównej (KDG),
 - 2) drogach publicznych (ulica) – klasy zbiorczej (KDZ),
 - 3) drogach publicznych (ulice) – klasy lokalnej (KDL),

- 4) drogach publicznych (ulice) – klasy dojazdowej należących do układu podstawowego (1KDD),
 - 5) drogach publicznych (ulice) – klasy dojazdowej uzupełniających (2KDD),
 - 6) ulicach wewnętrznych - prywatnych i gminnych (KDW),
 - 7) ciągach pieszo-jezdnych (KDX),
 - 8) ciągach pieszych (KX).
2. Funkcja drogi (ulicy) określona w tekście Planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu na rysunku Planu.
- 1) **1 KDG droga powiatowa klasy drogi głównej relacji Mikoszewo – Drewnica – Dworek**, stanowiąca podstawowy układ komunikacyjny obszaru gminy i powiatu łączy się z układem komunikacyjnym wsi Drewnica poprzez drogę powiatową 1KDZ. Podstawowe parametry drogi głównej:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami szczególnymi – 25 m;
 - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – $1/2 = 7,0$ m (jednoprzestrzenna jezdnia o dwóch pasach ruchu po jednym w każdym kierunku);
 - c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa;
 - d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego Planem
 - e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających ulicę, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
 - 2) **1 KDZ droga powiatowa – ulica klasy zbiorczej relacji Drewnica – rz. Wisła**, stanowiąca podstawowy układ komunikacyjny wsi Drewnica łączy się z drogą układu zewnętrznego (1KDG). Podstawowe parametry drogi zbiorczej:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych – 20 do 25 m dopuszcza się na krótkich odcinkach przewężenie szerokości linii rozgraniczającej jeżeli przemawia za tym słuszny interes społeczny np. istniejący budynek, pod warunkiem, że przewężenie pasa nie wpłynie na szerokość jezdni i chodnika);
 - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem $1/2 + 6,0$ m;
 - c) w pasie drogowym chodniki dla pieszych po obu stronach jezdni oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa;
 - d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;
 - e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych, po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
 - 3) **1KDL droga powiatowa – ulica klasy lokalnej**, stanowiąca podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania połączony z układem zewnętrznym. Podstawowe parametry drogi lokalnej:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych – 15 m; dopuszcza się na krótkich odcinkach przewężenie szerokości linii rozgraniczającej jeżeli przemawia za tym słuszny interes społeczny np. istniejący budynek,
 - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem $1/2 = 6,0$ m; (jednoprzestrzenna jezdnia o dwóch pasach ruchu po jednym w każdym kierunku);
 - c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych w zależności od obustronnej zabudowy ulicy oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa;
 - d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;
 - e) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach lub na poszerzeniach jezdni.
 - f) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych, po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.

- 4) **2KDL drogi gminne – ulice klasy lokalnej**, stanowiące uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego obszaru opracowania, łączące także z układem zewnętrznym. Podstawowe parametry drogi lokalnej:
- szerość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych – 15 m; dopuszcza się na krótkich odcinkach przewężenie szerokości linii rozgraniczającej jeżeli przemawia za tym słuszny interes społeczny np. istniejący budynek,
 - szerość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem $1/2 = 6,0$ m; (jednoprzestrzenna jezdnia o dwóch pasach ruchu po jednym w każdym kierunku);
 - w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych w zależności od obustronnej zabudowy ulicy oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa;
 - w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach lub na poszerzeniach jezdni.
 - dopuszcza się w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych, po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
- 5) **1KDD ulice dojazdowe**, należące do podstawowego układu komunikacyjnego obszaru opracowania oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD. Podstawowe parametry ulic:
- szerość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12 m;
 - szerość jezdni – 6.0 m;
 - w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz jednostronna ścieżka rowerowa;
 - w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach lub na poszerzeniach jezdni.
 - dopuszcza się, w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów, budowlanych po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
- 6) **2KDD ulice dojazdowe**, uzupełniające podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania oraz obsługa terenów budowlanych; ulice oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDD. Podstawowe parametry ulic:
- szerość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - szerość jezdni 5,5 m;
 - w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz jednostronna ścieżka rowerowa;
 - dopuszcza się, w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
 - w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach lub na poszerzeniach jezdni.
- 7) **KDW ulice wewnętrzne**, stanowiące dostęp do poszczególnych działek, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla terenu ulic wewnętrznych obowiązują:
- szerość pasa drogowego 8,0 m, z uwagi na istniejące zagospodarowanie może być mniejsza, nie mniej jednak niż 6,0 m, dla nowych dróg 10 m;
 - szerość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – min. 3.5 m dla ruchu jednokierunkowego lub dwukierunkowego przy zastosowaniu mijanki zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - dopuszcza się, w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
- 8) **KDX ciąg pieszo-jezdny**, przeznaczony dla ruchu pieszego i kołowego bez wyłączenia ruchu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX. Obowiązują parametry:
- szerość min.6,0 m, maksymalnej szerokości nie ustala się;
 - nawierzchnia twarda, dekoracyjna, wskazane wprowadzenie zieleni i małej architektury;

- c) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
- 9) **KX place oraz ciągi piesze**, przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego, oznaczone na rysunku Planu symbolem KX. Dla terenów pieszych obowiązuje:
- a) place wg ustaleń na rysunku Planu
 - b) szerokość ciągów 1,5 – 5 m, przy ruchu pieszo-rowerowym min. 2,5 m;
 - c) nawierzchnia twarda lub naturalna wzmocniona;
 - d) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ 4 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 12

Zasady zaopatrzenia w wodę

1. Wieś Drewnica wyposażona jest w sieć wodociągową zasilaną magistralą \varnothing 225 mm PCV z Centralnego Wodociągu Żuławskiego. Stan techniczny istniejącego wodociągu jest dobry, a jego zdolność przepustowa wystarczająca dla zaspokojenia zapotrzebowania obejmującego 100% mieszkańców planowanego budownictwa mieszkaniowego.
2. Doprowadzenie wody do odbiorców usytuowanych na obszarze objętym planem nastąpi poprzez istniejące i planowane (\varnothing 110 mm PCV) rozdzielcze sieci wodociągowe.
3. Dopuszcza się usytuowanie sieci wodociągowej, na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem oraz na terenach, dla których takie dopuszczenie zostanie ustalone w przepisach szczególnych.

§ 13

Zasady odprowadzania ścieków i regulacji stosunków wodnych

1. Ścieki sanitarne z obszaru objętego Planem należy odprowadzać istniejącym i planowanym układem kanalizacyjnym składającym się z: kanałów grawitacyjnych, przepompowni ścieków i rurociągów tłocznych do istniejącego rurociągu tłoczego Drewnica – Mikoszewo i dalej do oczyszczalni ścieków w Stegnie. Zdolność przepustowa tego rurociągu jest wystarczająca dla przejęcia ilości ścieków obejmujących 100% mieszkańców planowanego budownictwa mieszkaniowego.
2. Zabrania się stosowania zbiorników bezodpływowych na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków przy nowych budynkach realizowanych na obszarze objętym niniejszym planem.
3. Na rysunku pt. „Infrastruktura techniczna” wyróżniono trzy rodzaje kanałów grawitacyjnych, przepompowni ścieków i rurociągów tłocznych:
 - 1) istniejące, na niewielkim fragmencie wschodniej części obszaru – do wykorzystania,
 - 2) projektowane wg projektu budowlanego sporządzanego przez BPBK w Gdańsku – wymagające sprawdzenia i ewentualnej weryfikacji dostosowującej je do potrzeb Planu,
 - 3) planowane wg niniejszego Planu, stanowiące rozwinięcie projektu BPBK.
4. Dopuszcza się sytuowanie sieci kanalizacji sanitarnej na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym Planem.
5. Z uwagi na liczne ciek i rowy istniejące na obszarze Planu nie przewiduje się zorganizowanej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z dachów należy odprowadzać i zagospodarowywać na terenie poszczególnych posesji. Wody opadowe z ulic odprowadzać poprzez nawierzchnie półprzepuszczalne do gruntu, a z nawierzchni szczelnych odprowadzać powierzchniowo do rowów i cieków. Sposób odpływu przewidzieć w ramach projektu budowlanego sieci ulicznej.
6. Należy zachować istniejący układ melioracyjny, a w przypadku, gdy będzie to niemożliwe ze względu na proponowane zagospodarowanie terenu, odtworzyć je tak, aby mogły pełnić swoje pierwotne funkcje.

§ 14

Zasady zaopatrzenia w gaz

1. Nie przewiduje się doprowadzenia gazu ziemnego w ramach działań związanych z uzbrojeniem terenu.
2. Nie wyklucza to możliwości doprowadzenia gazu na życzenie jego przyszłych użytkowników, a związku z tym dopuszcza się usytuowanie gazociągów na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem.

§ 15

Zasady zaopatrzenie w ciepło

1. Obiekty w obszarze objętym Planem mogą być zaopatrywane w ciepło w oparciu o:
 - 1) indywidualne źródła opalane biomasą (słoma, drewno i paliwa pochodne, paliwo z roślin energetycznych) lub gazem LPG i olejem opałowym (tych paliw nie zaleca się ze względu na wysokie i stale rosnące koszty),
 - 2) indywidualne źródła ciepła oparte na pompach ciepłych wykorzystujących niskotemperaturową energię geotermalną, w połączeniu z kolektorami słonecznymi,
 - 3) lokalne kotłownie lub elektrociepłownie opalane biomasą z rozprawdzeniem ciepła za pomocą sieci preizolowanych, jeżeli w fazie projektowania rozwiązanie takie okaże się celowe; dopuszcza się lokalizację kotłowni na terenach usługowych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w ust. 1 pkt 4 na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym Planem.
3. Do produkcji ciepłej wody użytkowej należy w możliwie największym zakresie wykorzystywać energię słoneczną, kumulowaną w dachowych kolektorach słonecznych.
4. Nie dopuszcza się wykorzystywania kopalnych paliw stałych do produkcji ciepła.

§ 16

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

1. Obszar objęty Planem zasilany jest w energię elektryczną z GPZ w Kątach Rybackich, skąd wyprowadzona jest napowietrzna sieć średniego napięcia (15 kV). W obszarze planu sieć ta zasila 4 stacje transformatorowe 15/0,4 kV.
2. Na obszarze Planu istniejąca sieć 15 kV koliduje z planowanym zagospodarowaniem terenu. Dlatego należy ją zlikwidować i odtworzyć jako kablową na zasadach przedstawionych na rysunku Planu pt. „Infrastruktura techniczna”. Na terenach przewidzianych dla nowej zabudowy nie dopuszcza się stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.
3. Istniejącą napowietrzną sieć niskiego napięcia (0,4kV) kolidującą z planowanym zagospodarowaniem terenu należy zlikwidować i odtworzyć jako kablową.
4. Przewiduje się wykorzystanie istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV dla potrzeb Planu po ich ewentualnej rozbudowie i modernizacji. Planuje się też wykonanie 2 nowych stacji wnetrzowych na terenach oznaczonych jako U i Uc w centralnej części obszaru.
5. Dopuszcza się sieć kablową średniego i niskiego napięcia prowadzoną na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym Planem.

§ 17

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji

1. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne. W zakresie telekomunikacji przewiduje się budowę i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, połączonej z systemem sieci krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. 2010 r. Nr 106, poz. 675)

§ 18

Zasady odprowadzania odpadów stałych

1. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów.
2. Place muszą być:
 - 1) osłonięte murem o wysokości co najmniej 1,6 m,
 - 2) otoczone pasem zieleni o wysokości co najmniej 1,5 m.

ROZDZIAŁ 5 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19

Historyczna wieś Drewnica i Drewniczka

1. Ustanawia się ustalenia szczegółowe dla jednostki urbanistycznej obejmującej historyczne wsie Drewnica i Drewniczka. Jednostka wyznaczona na rysunku Planu granicami obu wsi obejmuje obszar o powierzchni ok. 85 ha i stanowią je następujące elementy:
 - od zachodu i południa – stopa przeciwpowodziowego wału Wisły – wschodnie granice części działek nr 41 i 499, droga oznaczona w Planie jako 1KDZ – działka nr 216/2, rowy odwadniające – działki nr 276, 310, 376 (fragment), 384 i 406, południowo-zachodnie granice działek nr 400 i 405;
 - od wschodu i północy – granice terenów objętych Planem.

A. TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

1.1.Uc o powierzchni	18.452 m ²
1.2.Uc o powierzchni	6.000 m ²
1.3.Uc o powierzchni	20.693 m ²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów o których mowa w pkt. A jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne ośrodkotwórcze obejmujące obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, organizacji społecznych, ochrony zdrowia, rozrywki, administracji publicznej.
- 2) Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m² na terenie 1.3.Uc.
- 3) Na terenie 1.3.Uc wyznacza się lokalizację parkingów strategicznych dla obsługi centrum;
- 4) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje targowisko oraz mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków usługowych.
- 5) Dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
- 7) Zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących.
- 8) Na terenie lokalnego ośrodka usługowego obowiązującymi liniami zabudowy wyznacza się przestrzenie publiczne dostępne dla użytkowników pieszych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych na terenach zabudowy usługowej – 2 kondygnacje naziemne + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 12 m nad poziom terenu,
 - c) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne lukarny i okna połaciowe,
 - d) kierunek kalenicy – kalenica wszystkich budynków lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,

- e) kąt pochylenia dachu:
 - dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych nie mniejszy niż 20°,
 - dla pozostałych budynków nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - f) na pokrycie dachu (z wyłączeniem spadków 12°-15°) dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - g) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - h) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziomem terenu,
 - dopuszcza się akcenty architektoniczne w narożnikach budynków,
 - i) dopuszcza się różnorodność budynków w ramach jednorodnego systemu projektowania obejmującego:
 - gabaryty budynków,
 - użyte materiały elewacyjne,
 - kolorystykę,
 - wielkość i kształt okien,
 - kąt nachylenia dachów,
 - detale wykończenia elewacji (cokoły, obramowanie ościeży, narożników budynku),
 - ogrodzenia,
- 3) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $I=0,2$

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) Zakaz dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych

4. Zasady modernizacji i budowy komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem 1KDZ i 1KDL według rysunku Planu
- 2) Miejsca postojowe wg ustaleń zawartych w § 10 ust 3 pkt 1, 2, 3.
- 3) Lokalizacja parkingów wg ustaleń zawartych na rysunku Planu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 1.1.Uc oraz 1.2.Uc i 1.3.Uc położone są w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia określone w § 8 ust 2.
 - b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:
 - na terenie 1.1.Uc – budynki mieszkalne o następujących numerach adresowych: 128, 130, 134, 136, 138 i 139;
 - na terenie 1.3.Uc – budynek mieszkalny nr 87, budynek gospodarczy nr 87;

- c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
- na terenie 1.1.Uc – budynki gospodarcze nr 138, 139;
 - na terenie 1.3.Uc – budynek gospodarczy nr 87.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują zasady określone w § 9, ust. 1, 2, 3.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Obowiązuje zasada kompleksowości określona w § 6 ust. 2 pkt. 1 a i b.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

0 %.

B. TERENY USŁUG Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

2.1.Uz o powierzchni	55.785 m ²
2.2.Uz o powierzchni	12.427 m ²
2.3.Uz o powierzchni	10.708 m ²
2.4.Uz o powierzchni	28.078 m ²
2.5.Uz o powierzchni	4.362 m ²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w pkt. B. jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne w zieleni towarzyszącej obejmujące obiekty oświaty i nauki, kultury, sportu i rekreacji, turystyki. Dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpawy ustala się:
 - a) dla terenów 2.3.Uz i 2.4.Uz ustala się możliwość realizacji inwestycji celu publicznego oraz przebudowy i modernizacji istniejących obiektów w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód;
 - b) dla terenu 2.4.UZ ustala się możliwość realizacji inwestycji celu publicznego oraz przebudowy i modernizacji istniejących obiektów w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych oraz rewitalizacji nabrzeża pasażerskiego i pomostu cumowniczego na rzece Szkarpawie⁴;
 - c) dla terenu 2.5.UZ dopuszcza się lokalizację kempingu z możliwością realizacji zainwestowania w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż i kąpielisk.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków usługowych.
- 3) Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
- 5) Zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących.
- 6) Dla działek nr 353, 354, 359 o łącznej powierzchni 6.600 m² obowiązuje odtworzenie wiatraka typu holenderskiego (działka nr 354); w otoczeniu wiatraka dopuszcza się budowę nowych

⁴ zgodnie z koncepcją programowo-przestrzenną „Pętla Żuławska”

obiektów z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2, jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne obejmujące usługi turystyki, kultury, oświaty i nauki.

7) Dla terenu 2.1.Uz dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające funkcję sakralną.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Usytuowanie budynków na parceli:

Ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od brzegów rzeki Szkarpawy

2) Kształtowanie budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy: w jednostce 2.1Uz w części północnej na działkach 194/1, 194/2, 201/1, 201/2 i 205 – 12 m, w pozostałej części jednostki 2.1.Uz oraz jednostkach 2.2Uz, 2.3.Uz, 2.4.Uz i 2.5.Uz – 9 m nad poziom terenu,

b) proporcje wymiarów rzutów budynku – nie reguluje się,

c) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne, wystawki, lukarny i okna połaciowe,

d) kąt pochylenia dachu:

– nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,

– dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,

e) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną,

f) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się stosowanie koloru białego jako niedominującego,

g) inne szczególne wymagania:

– zakaz podpiwniczania budynków,

– poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziomem terenu,

– dopuszcza się akcenty architektoniczne w narożnikach budynków.

3) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,2$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

Nie ustala się.

4. Zasady modernizacji i budowy układów komunikacji

1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych wg rysunku Planu.

2) Miejsca postojowe wg ustaleń zawartych w § 10 ust 3 pkt 1, 2, 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

a) Tereny 2.1.Uz, 2.2.Uz, 2.3.Uz oraz 2.4.Uz znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.

- b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8:
 - na terenie 2.1.Uz – teren dawnego cmentarza ewangelickiego ze starodrzewem – obecnie park wiejski, miejsce historycznej lokalizacji budynku sakralnego, budynek mieszkalny nr 161;
 - na terenie 2.2.Uz – budynek mieszkalny nr 158;
 - na terenie 2.3.Uz – wał przeciwpowodziowy Szkarpawy; budynki mieszkalne nr 154, 155;
 - na terenie 2.4.Uz – wał przeciwpowodziowy Szkarpawy; wiatrak typu holenderskiego wraz z otoczeniem (działki nr 353, 354, 359) wpisany do rejestru zabytków (nr rej.: 201/N z 04.12.1958) – obiekt zniszczony po pożarze w 1989 r. budynki mieszkalne nr 2, 3, 170; budynek gospodarczy nr 170, kapliczka z zielenią towarzyszącą (działka nr 468/2);
 - c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
 - na terenie 2.2.Uz – budynek gospodarczy nr 158;
 - na terenie 2.3.Uz – budynek gospodarczy nr 155;
 - na terenie 2.4.Uz – budynek gospodarczy nr 3.
- 2) Ustalenia szczegółowe:
- a) na terenie 2.3.Uz ustala się wał Szkarpawy jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną;
 - b) na terenie 2.4.Uz na działce nr 354 ustala się rekonstrukcję wiatraka typu holenderskiego z dopuszczeniem nowej zabudowy w otoczeniu na działce nr 353 przy zachowaniu wymogu nawiązania architekturą do tradycji miejsca oraz nie przysłaniania widoku na wiatrak od strony wschodniej – od Szkarpawy oraz zachodniej od drogi 1KDL oraz terenów 1.1.Uc, 1.2.Uc, 1.3.Uc.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują zasady określone w § 9, ust 1, 2, 3.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

0 %.

C. POZOSTAŁE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

3.1.U o powierzchni	1.343 m ²
3.2.U o powierzchni	2.850 m ²
3.3.U o powierzchni	4.338 m ²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w punkcie C jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne obejmujące obiekty handlu, gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła usługowego.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków usługowych.
- 3) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej drogi; w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy usługowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m nad poziom terenu,
 - c) proporcje wymiarów rzutów budynku – nie reguluje się,
 - d) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - e) kierunek kalenicy – kalenica wszystkich budynków lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równolegle do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - f) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - g) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - h) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - i) inne szczególne wymagania:
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziomem terenu,
 - dopuszcza się akcenty architektoniczne w narożnikach budynków.
- 3) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy I = 0,4

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielania geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) Zakaz dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych wg rysunku Planu,
- 2) Miejsca postojowe wg ustaleń zawartych w § 10 ust 3 pkt 1, 2, 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 3.1.U, 3.2.U, 3.3.U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
 - na terenie 3.3.U – budynek mieszkalny nr 109.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Nie określa się.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

0 %.

D. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

4.1.MNw o powierzchni	3.922 m ²
4.2.MNw o powierzchni	2.681 m ²
4.3.MNw o powierzchni	6.812 m ²
4.4.MNw o powierzchni	6.844 m ²
4.5.MNw o powierzchni	2.609 m ²
4.6.MNw o powierzchni	17.406 m ²
4.7.MNw o powierzchni	20.475 m ²
4.8.MNw o powierzchni	11.550 m ²
4.9.MNw o powierzchni	9.302 m ²
4.10.MNw o powierzchni	5.048 m ²
4.11.MNw o powierzchni	12.801 m ²
4.12.MNw o powierzchni	10.604 m ²
4.13.MNw o powierzchni	8.554 m ²
4.14.MNw o powierzchni	8.063 m ²
4.15.MNw o powierzchni	7.803 m ²
4.16.MNw o powierzchni	11.395 m ²
4.17.MNw o powierzchni	12.972 m ²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności zabudowy.
- 2) Dopuszcza się formy zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.
- 3) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
- 5) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:

- a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej drogi, z której jest wjazd główny na działkę; w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku, – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek kalenicy – kalenica wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równolegle do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się dachówkę ceramiczną i materiały dachówko podobne w kolorze pokryć ceramicznych,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziomem terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20% powierzchni działki i nie większa niż 250 m².
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy I = 0,3 ÷ 0,4.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli 1000 m² z tolerancją ± 30% wg. zasad określonych na rysunku Planu.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych wg rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.
- 3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

- a) Tereny 4.1.MNw, 4.2.MNw, 4.3.MNw, 4.4.MNw, 4.5.MNw, 4.6.MNw, 4.7.MNw, 4.8.MNw, 4.9.MNw, 4.10.MNw, 4.11.MNw, 4.12.MNw, 4.13.MNw, 4.14.MNw, 4.15.MNw, 4.16.MNw oraz 4.17.MNw znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
- b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:
 - na terenie 4.1.MNw – budynek mieszkalny nr 141, transformator zlokalizowany na działce nr 206/2;
 - na terenie 4.2.MNw – budynek mieszkalny nr 142;
 - na terenie 4.3.MNw – budynki mieszkalne nr 131, 132, 135, 137;
 - na terenie 4.4.MNw – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 125;
 - na terenie 4.6.MNw – budynek mieszkalny/usługowy nr 143 oraz budynek mieszkalny nr 144;
 - na terenie 4.7.MNw – budynki mieszkalne nr 149, 151;
 - na terenie 4.14.MNw – budynek mieszkalny nr 102;
 - na terenie 4.15.MNw – budynki mieszkalne nr 104, 105, 107, 110;
 - na terenie 4.16.MNw – budynki mieszkalne nr 126, 127;
 - na terenie 4.17.MNw – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 90 oraz budynek mieszkalny nr 91;
- c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
 - na terenie 4.7.MNw – budynek mieszkalny nr 152;
 - na terenie 4.14.MNw – budynek mieszkalny nr 103;

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują zasady określone w § 9

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

wynosi 0 % dla terenów:

- 4.3.MNw – działka 178,
 - 4.6.MNw – działki 194/1, 200,
 - 4.7.MNw – działka 187,
 - 4.9.MNw – działka 168,
 - 4.11.MNw – działka 168,
 - 4.12.MNw – działka 165,
 - 4.13.MNw – cały teren
 - 4.16.MNw – działki 326/2, 330,
- dla pozostałych terenów 30 %.

E. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

5.1.MNn o powierzchni	52.677 m ²
5.2.MNn o powierzchni	14.977 m ²
5.3.MNn o powierzchni	18.850 m ²
5.4.MNn o powierzchni	27.447 m ²
5.5.MNn o powierzchni	29.633 m ²
5.6.MNn o powierzchni	15.672 m ²
5.7.MNn o powierzchni	11.222 m ²
5.8.MNn o powierzchni	21.464 m ²
5.9.MNn o powierzchni	12.892 m ²
5.10.MNn o powierzchni	3.950 m ²
5.11.MNn o powierzchni	22.101 m ²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy.
- 2) Dopuszcza się formy zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.
- 3) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
- 5) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku, – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek kalenicy głównej – kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,

- h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną i materiały dachówko-podobne w kolorze pokryć ceramicznych.
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziomem terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 15% powierzchni działki.
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
 - 5) Wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,2 \div 0,3$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielania geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielania średniej wielkości parceli o powierzchni 2.500 m² z tolerancją $\pm 30\%$ wg zasad określonych na rysunku Planu.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych wg rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.
- 3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 5.1.MNn, 5.2.MNn, 5.3.MNn, 5.5.MNn, 5.6.MNn, 5.7.MNn, 5.8.MNn, 5.9.MNn, 5.10.MNn, 5.11.MNn znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) Teren 5.4.MNn znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 - c) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5 i 6:
 - na terenie 5.1.MNn – wiatrak koźlak wraz z otoczeniem, nr 116 (działka nr 147) wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr. rej. 282 z 23.02.1962 r., budynki mieszkalne nr: 118 i 121, 122 oraz budynek gospodarczy nr 122;
 - na terenie 5.2.MNn – budynek mieszkalny nr 111 oraz budynek gospodarczy nr 111;
 - na terenie 5.5.MNn – budynek mieszkalny nr 100;
 - na terenie 5.6.MNn – budynki mieszkalne nr 77, 78;
 - na terenie 5.7.MNn – budynek mieszkalny nr 120 oraz budynek gospodarczy nr 120;
 - na terenie 5.8.MNn – budynek mieszkalny nr 94 oraz budynek gospodarczy nr 94;
 - na terenie 5.9.MNn – budynek mieszkalny nr 106;

- na terenie 5.11.MNn – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 84 oraz budynki mieszkalne nr 85, 86;

d) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:

- na terenie 5.1.MNn – budynek mieszkalny nr 123 oraz budynek gospodarczy nr 118;
- na terenie 5.6.MNn – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 79, budynek mieszkalny nr 81 oraz budynki gospodarcze nr 79, 81;
- na terenie 5.9.MNn – budynek mieszkalny nr 108;
- na terenie 5.11.MNn – budynek mieszkalny nr 83 oraz budynek mieszkalny/gospodarczy nr 88;

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują zasady określone w § 9.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

wynosi 0 % dla terenów:

- 5.1.MNn działki 151, 152,
 - 5.3.MNn działki 142, 144,
 - 5.5.MNn działka 122,
 - 5.9.MNn działka 278, 279,
- dla pozostałych terenów 30 %.

F. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ PRZEZNACZONE DO DOPEŁNIENIA Z DOPUSZCZENIEM UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO

Obowiązujące ustalenia dla terenu:

6.1.MNR o powierzchni 28.950 m²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w punkcie F jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze oraz łąki i pastwiska.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem garaży wolnostojących i budynków gospodarczych.
- 3) Dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.
- 4) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę; miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:

- a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy lub, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek kalenicy głównej – kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną i materiały dachówko podobne w kolorze pokryć ceramicznych,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 3% powierzchni działki.
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%.
 - 5) Wskaźnik intensywności zabudowy I = 0,05.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenie parceli nie mniejszej niż 8.000 m²

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych według rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.
- 3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych. oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Teren 6.1.MNR znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Nie określa się.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

30 %.

G. TERENY ROLNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Obowiązujące ustalenia dla terenu:

7.1.RMN o powierzchni 21.773 m²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, o których się mówi w punkcie G, jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy rolne.
- 2) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy siedliskowej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących.
- 5) Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.
- 6) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
Nie ustala się.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe), główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek głównej – kalenica wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylecia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylecia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną i materiały dachówko-podobne w kolorze pokryć ceramicznych.

- i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
- j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziomem terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 10% powierzchni działki.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych wg rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu oraz urządzenie miejsc postojowych na pojazdy rolnicze wg potrzeb.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Teren 7.1.RMN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Nie określa się.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

30 %.

H. TERENY ROLNE

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

8.1.R o powierzchni	61.620 m ²
8.2.R o powierzchni	60.030 m ²
8.3.R o powierzchni	26.810 m ²
8.4.R o powierzchni	30.950 m ²
8.5.R o powierzchni	29.110 m ²

8.6.R o powierzchni	33.184 m ²
8.7.R o powierzchni	4.362 m ²

2. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w punkcie G jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy rolne.
- 2) Dozwolona jest lokalizacja terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
- 3) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków w granicach siedliska.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Nie określa się.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości

Nie określa się.

5. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

Nie określa się.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Nie określa się.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Teren 8.7.R znajduje się w całości, a tereny 8.1R, 8.2R, 8.3.R, 8.6.R znajdują się w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) Tereny 8.1.R, 8.2.R, 8.3.R, 8.4.R, 8.5.R, 8.6R, znajdują się w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 - c) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:
 - na terenie 8.6.R – budynek mieszkalny nr 160 oraz budynek gospodarczy (spichlerz) nr 163;
 - na terenie 8.7.R – wał przeciwpowodziowy Szkarpawy;
 - d) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
 - na terenie 8.1.R – budynek mieszkalny nr 101;

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Nie określa się.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Nie określa się.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Nie określa się.

§ 20

Historyczna wieś Leszkówka

1. Ustanawia się ustalenia szczegółowe dla jednostki urbanistycznej nawiązującej do granic historycznych wsi Leszkówka. Granice jednostki wyznaczonej na rysunku Planu obejmują obszar o powierzchni ok. 49 ha, którego granice stanowią następujące elementy:
 - od północy – droga oznaczona w Planie jako 1KDZ – działka nr 216/2;
 - od wschodu – rowy odwadniające – działki nr 276, 310, 376, wschodnie granice działek nr 417, 418/1;
 - od południa – rów odwadniający – część działki nr 419, południowe granice działek 308 i 306, stopa wału Szarpawy (działka nr 434);
 - od zachodu – stopa przeciwpowodziowego wału Wisły – wschodnia granica części działki nr 499, stanowiąca równocześnie granicę terenów objętych Planem.

A. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

3.4.U o powierzchni	2.863 m ²
3.5.U o powierzchni	5.895 m ²
3.6.U o powierzchni	3.938 m ²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w punkcie A jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne obejmujące obiekty handlu, gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła usługowego.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków usługowych.
- 3) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę; w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy usługowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) proporcje wymiarów rzutów budynku nie reguluje się,
 - d) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - e) kierunek kalenicy – kalenica wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - f) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - g) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną,

- h) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - i) inne szczególne wymagania:
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziomem terenu.
- 3) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,4$
- 3. Zasady i warunki podziału nieruchomości**
- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) Zakaz dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych
- 4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji**
- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych według rysunku Planu.
 - 2) Miejsca postojowe wg ustaleń zawartych w § 10 ust 3 pkt 1, 2, 3.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**
Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
Obowiązują zasady określone w § 7.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Teren 3.4.U znajduje się w całości, a 3.5.U znajduje się w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) Teren 3.5.U i 3.6.U znajdują się w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
- 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**
Obowiązują zasady określone w § 9.
- 9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu**
Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.
- 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu**
Nie określa się.
- 11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
0 %.

B. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

4.18.MNw o powierzchni	3.857 m ²
4.19.MNw o powierzchni	17.234 m ²
4.20.MNw o powierzchni	20.234 m ²
4.21.MNw o powierzchni	4.086 m ²
4.22.MNw o powierzchni	8.325 m ²

4.23.MNw o powierzchni 3.082 m²

4.24.MNw o powierzchni 3.574 m²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności zabudowy.
- 2) Dopuszcza się formy zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.
- 3) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
- 5) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę; miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek kalenicy głównej – kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną i materiały dachówko podobne w kolorze pokryć ceramicznych,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20% powierzchni działki i nie większe niż 250 m².
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,35 \div 0,40$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli $1300 \text{ m}^2 \pm 20\%$ wg zasad określonych na rysunku Planu.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej według rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.
- 3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 4.18.MNw, 4.19.MNw, 4.20.MNw, 4.21.MNw znajdują się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) Tereny 4.22.MNw, 4.23.MNw i 4.24.MNw znajdują się w całości w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 - c) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5 i 6:
 - na terenie 4.19.MNw – budynek mieszkalny nr 48 (wraz z działką nr 282/3) wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 1867 z 28.09.2010 r.;
 - na terenie 4.21.MNw – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 67;
 - d) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
 - na terenie 4.20.MNw – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 60;
 - na terenie 4.24.MNw – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 71;

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują zasady określone w § 9.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

W celu ochrony historycznego siedliska obiektu wpisanego do rejestru zabytków wraz z bezpośrednim otoczeniem oraz w celu ochrony jego ekspozycji na działce nr 282/4 dopuszcza się zabudowę wyłącznie w historycznej lokalizacji budynku gospodarczego. Nową zabudowę należy realizować w typie budynku gospodarczego.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

wynosi 0% dla terenów:

4.19.MNw – działki 282/2, 284,

4.20.MNw – działki 286,

dla pozostałych terenów 30 %.

C. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

5.12.MNn o powierzchni	5.200 m ²
5.13.MNn o powierzchni	31.645 m ²
5.14.MNn o powierzchni	17.320 m ²
5.15.MNn o powierzchni	37.010 m ²
5.16.MNn o powierzchni	26.188 m ²
5.17.MNn o powierzchni	20.109 m ²
5.18.MNn o powierzchni	4.057 m ²
5.19.MNn o powierzchni	4.247 m ²
5.20.MNn o powierzchni	11.535 m ²
5.21.MNn o powierzchni	8.009 m ²
5.22.MNn o powierzchni	7.175 m ²
5.23.MNn o powierzchni	4.048 m ²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy.
- 2) Dopuszcza się formy zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.
- 3) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
- 5) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynieryjnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę; miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,

- f) kierunek kalenicy głównej – kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równolegle do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną i materiały dachówko-podobne w kolorze pokryć ceramicznych,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 15% powierzchni działki.
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
 - 5) Wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,25 \div 0,30$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli 2.300 z tolerancją $\pm 30\%$ wg zasad określonych na rysunku Planu

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych według rysunku Planu
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.
- 3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 5.12.MNn, 5.13.MNn, 5.14.MNn, 5.15.MNn, 5.16.MNn, 5.17.MNn, 5.18.MNn, 5.20.MNn w całości oraz teren 5.21MNn w części znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) Tereny 5.21MNn, 5.22.MNn w całości oraz teren 5.23.MNn w części znajdują się w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 - c) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:
 - na terenie 5.13.MNn – budynek mieszkalny nr 96;

- na terenie 5.15.MNn – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 37, budynki mieszkalne nr 40, 42 oraz budynek gospodarczy nr 40;
 - na terenie 5.17.MNn – budynek mieszkalny nr 51 oraz budynek gospodarczy nr 51;
- d) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
- na terenie 5.13.MNn – budynek mieszkalny nr 45;
 - na terenie 5.14.MNn – budynek mieszkalny nr 38;
 - na terenie 5.15.MNn – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 44;
 - na terenie 5.17.MNn – budynek mieszkalny nr 52;
 - na terenie 5.23.MNn – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 72;

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują zasady określone w § 9

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

wynosi 0% dla terenów:

- 5.13.MNn – działki 254/1,
 - 5.15.MNn – działki 260, 262, 263,
 - 5.17.MNn – działki 269/1,
- dla pozostałych terenów 30 %.

D. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ PRZEZNACZONE DO DOPEŁNIENIA Z DOPUSZCZENIEM UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

6.2.MNR o powierzchni	17.469 m ²
6.3.MNR o powierzchni	32.680 m ²
6.4.MNR o powierzchni	18.738 m ²
6.5.MNR o powierzchni	14.738 m ²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w punkcie D jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze oraz łąki i pastwiska.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem garaży wolnostojących i budynków gospodarczych.
- 3) Dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.
- 5) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę; miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek kalenicy głównej – kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równolegle do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną i materiały dachówko podobne w kolorze pokryć ceramicznych,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 10% powierzchni działki.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenie parceli nie mniejszej niż 5.000 m²

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych według rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.
- 3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych. oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

- a) Teren 6.2.MNR znajduje się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
- b) Tereny 6.3.MNR, 6.4.MNR oraz 6.5.MNR znajdują się w całości w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
- c) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:
 - na terenie 6.2.MNR – budynek mieszkalny nr 66;
 - na terenie 6.3.MNR – budynek mieszkalny nr 62;
 - na terenie 6.5.MNR – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 70;
- d) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
 - na terenie 6.3.MNR – budynek mieszkalny nr 64, budynek mieszkalny/gospodarczy nr 65 oraz budynek gospodarczy nr 64;
 - na terenie 6.4.MNR – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 25;

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Nie określa się.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

30 %, oraz 0% dla terenów:

6.3.MNR – działki 371, 370,

6.5.MNR – działki 298, 299.

E. TERENY ROLNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

7.2.RMN o powierzchni 105.076 m²

7.3.RMN o powierzchni 8.078 m²

7.4.RMN o powierzchni 37.256 m²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, o których się mówi w punkcie E, jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy rolne.
- 2) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy siedliskowej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolno stojących.
- 5) Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

- 6) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
Nie ustala się.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek kalenicy głównej – kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną i materiały dachówkopodobne w kolorze pokryć ceramicznych,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 10% powierzchni działki.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych według rysunku Planu
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu oraz urządzenie miejsc postojowych na pojazdy rolnicze wg potrzeb.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Teren 7.2.RMN, miejsce lokalizacji szafca z XVII w., znajduje się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:
 - na terenie 7.2.RMN – budynki mieszkalne nr 26, 29, 53, 55, 56, budynki mieszkalne/gospodarcze nr 32, 35 oraz budynek gospodarczy nr 56;
 - na terenie 7.3.RMN – budynek mieszkalny nr 24;
 - na terenie 7.4.RMN – budynek mieszkalny i zagroda nr 23 oraz budynek mieszkalny/gospodarczy nr 75;
 - c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
 - na terenie 7.2.RMN – budynek mieszkalny nr 34, budynki mieszkalne/gospodarcze nr 31, 33, 54 oraz budynek gospodarczy nr 26;
 - na terenie 7.4.RMN – budynek mieszkalny nr 73 oraz budynki mieszkalne/gospodarcze nr 22, 76.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Nie określa się.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

wynosi 0% dla terenów:

7.2.RMN – działki 230, 226, 223, 227/1, 227/2, 242, 240/1,

7.3.RMN – działka 246/2,

7.4.RMN – działki 305/1, 306, 305/2, 304/3, 304/1, 304/2,

dla pozostałych terenów 30 %.

§ 21

Nowa Kolonia

1. Ustanawia się ustalenia szczegółowe dla jednostki urbanistycznej nawiązującej do granic historycznych sąsiadujących wsi. Granice jednostki wyznaczonej na rysunku Planu obejmują obszar o powierzchni ok. 29 ha, której granice stanowią następujące elementy:
 - od północy – rowy odwadniające – działki nr 384, 406 oraz północno-wschodnia granica działki 410
 - od zachodu – rów odwadniający – działka nr 376, zachodnia granica działki nr 418/2, rów – działka nr 419, część północnej granicy działki nr 305/1;
 - od południa i i wschodu – stopa wału (działka nr 434), stanowiąca zarazem granicę terenów objętych Planem.

A. TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

Obowiązujące ustalenia dla terenów

1.4.Uc o powierzchni 4.824 m²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w pkt. A jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne ośrodkotwórcze obejmujące obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i ochrony zdrowia.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków.
- 3) Na terenie lokalnego ośrodka usługowego, obowiązującymi liniami zabudowy wyznacza się przestrzeń publiczną dostępną dla użytkowników pieszych oraz strefę parkingową.
- 4) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem Planu, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy usługowej – 2 kondygnacje naziemne + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczone do kalenicy – 12 m
 - c) proporcje wymiarów rzutów budynku nie reguluje się,
 - d) kształt dachu – dach dwuspadowy, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - e) kąt pochylecia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylecia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - f) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - g) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się stosowanie koloru białego jako niedominującego
 - h) inne szczególne wymagania:

- poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m, nad poziom terenu,
 - dopuszcza się dominanty w narożnikach budynków.
- i) dopuszcza się różnorodność budynków w ramach jednorodnego systemu projektowania obejmującego:
- gabaryty budynków,
 - użyte materiały elewacyjne,
 - kolorystykę,
 - wielkość i kształt okien,
 - kąt nachylenia dachów,
 - detale wykończenia elewacji (cokoły, obramowanie ościeży, narożników budynku),
 - ogrodzenia,
- w połączeniu z terenami określonymi w pkt B i C niniejszego opracowania.
- 3) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,4$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej,

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych wg rysunku Planu
- 2) Miejsca postojowe wg ustaleń zawartych w § 10 ust 3 pkt 1, 2, 3.
- 3) Lokalizacja parkingów wg ustaleń zawartych na rysunku Planu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Teren 1.4.Uc znajduje się w części w w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują zasady określone w § 9, ust. 1, 2, 3

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Obowiązuje zasada kompleksowości określona w § 6 ust 2 pkt 1 i 2.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

0 %;

B. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

4.25.MNw o powierzchni	12.942 m ²
4.26.MNw o powierzchni	11.922 m ²
4.27.MNw o powierzchni	10.760 m ²
4.28.MNw o powierzchni	14.727 m ²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności zabudowy.
- 2) Dopuszcza się formy zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, garaże wolnostojące, wzdłuż drogi 1KDD dopuszcza się zabudowę bliźniaczą.
- 3) Dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.
- 4) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczone do kalenicy – 10 m,
 - c) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - d) kształt dachu – dach dwuspadowy, naczółkowy, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - e) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - f) dopuszcza się różnorodność budynków w ramach jednorodnego systemu projektowania obejmującego:
 - gabaryty budynków,
 - użyte materiały,
 - kolorystykę,
 - wielkość i kształt okien,
 - kąt nachylenia dachów,
 - detale wykończenia elewacji (cokoły, obramowanie ościeży, narożników budynków),
 - ogrodzenia,w połączeniu z terenami określonymi w pkt A i C niniejszego paragrafu.
 - g) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - h) inne szczególne wymagania:

- zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20%.
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczone do kalenicy – 10 m
 - c) kształt dachu – dach dwuspadowy, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - d) kąt pochylenia dachu dwuspadowego:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - e) dopuszcza się różnorodność budynków w ramach jednorodnego systemu projektowania obejmującego:
 - gabaryty budynków,
 - użyte materiały,
 - kolorystykę,
 - wielkość i kształt okien,
 - kąt nachylenia dachów,
 - detale wykończenia elewacji (cokoły, obramowanie ościeży, narożników budynków),
 - ogrodzenia,
 w połączeniu z terenami określonymi w pkt A i C niniejszego paragrafu.
 - f) na pokrycie dachów dwuspadowych dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną,
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30%.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielania geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą dopuszcza się wydzielania średniej wielkości parceli 1500 m² z tolerancją ± 20%; dla zabudowy-bliźniaczej 1000 m² ± 10% wg zasad określonych na rysunku Planu.

5. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych według rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.
- 3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom.

- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**
Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.
- 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
Obowiązują zasady określone w § 7.
- 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
 - 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 4.25.MNw oraz 4.26.MNw znajdują się w całości, a teren 4.27.MNw znajduje się w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
- 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**
Obowiązują zasady określone w § 9.
- 10. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu**
Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.
- 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu**
Nie określa się.
- 12. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**
30 %.

C. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

5.24.MNn o powierzchni	60.603 m ²
5.25.MNn o powierzchni	11.153 m ²
5.26.MNn o powierzchni	32.762 m ²

- 1. Przeznaczenie terenu**
 - 1) Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy.
 - 2) Dopuszcza się formy zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa willowa, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące.
 - 3) Dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.
 - 4) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynieryjnej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,

- b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - g) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - h) dopuszcza się różnorodność budynków w ramach jednorodnego systemu projektowania obejmującego:
 - gabaryty budynków,
 - użyte materiały,
 - kolorystykę,
 - wielkość i kształt okien,
 - kąt nachylenia dachów,
 - detale wykończenia elewacji (cokoły, obramowanie ościeży, narożników budynków),
 - ogrodzenia,w połączeniu z terenami określonymi w pkt A i C niniejszego paragrafu.
 - i) inne szczególne wymagania:
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20%.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,25 \div 0,30$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielania geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzieleni geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą dopuszcza się wydzielania średniej wielkości parceli 3.500 m² z tolerancją $\pm 10\%$; wg zasad określonych na rysunku Planu.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych według rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.
- 3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.

- a) Teren 5.23.MNn znajduje się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
- b) Teren 5.24.MNn, znajduje się w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują zasady określone w § 9.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

wynosi 0% dla terenu:

5.24.MNn – działka 388

dla pozostałych terenów 30%.

D. TERENY ROLNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Obowiązujące ustalenia dla terenów:

7.5.RMN o powierzchni 8.994 m²

7.6.RMN o powierzchni 33.345 m²

7.7.RMN o powierzchni 46.559 m²

7.8.RMN o powierzchni 27.383 m²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, o których się mówi w punkcie D, jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy rolne.
- 2) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy siedliskowej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących.
- 5) Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.
- 6) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:

Nie ustala się.

- 2) Kształtowanie budynków:

- a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
- b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
- c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
- d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
- e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,

- f) kierunek kalenicy – kalenica wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równolegle do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 5%.
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
 - 5) Wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych według rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu oraz urządzenie miejsc postojowych na pojazdy rolnicze wg potrzeb.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Teren 7.5.RMN znajduje się w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2, a w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują w niej ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 - b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:
 - na terenie 7.7.RMN – budynek mieszkalny nr 11 budynek mieszkalny/gospodarczy nr 6 oraz budynek gospodarczy nr 11;
 - na terenie 7.8.RMN – budynek mieszkalny/gospodarczy nr 10.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Nie określa się.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu
Nie określa się.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
30 %, oraz 0 % dla terenów:
7.6.RMN – działka 305/1

E. TERENY ZIELENI

Obowiązują ustalenia dla terenów:

9.1.Z o powierzchni 16.153 m²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których się mowa w punkcie E jako przeznaczenie podstawowe ustala się strefę przyrodniczą stanowiącą element systemu ekologicznego gminy.
- 2) Dozwolona jest lokalizacja urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Nie określa się.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

Nie określa się.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

Nie określa się.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Nie określa się.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Nie określa się.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Jednostka 9.1.Z znajduje się w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują w niej ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Nie określa się.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Nie określa się.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu

Obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli.

11. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Nie określa się.

ROZDZIAŁ 6 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22

1. Zobowiązuje się Wójta Gminy Stegna do:
 - 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu jej oceny zgodności z prawem;
 - 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, do ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
 - 3) umieszczenia niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stegna;
 - 4) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 22, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały

Przewodniczący Rady Gminy Stegna