

Projekt

z dnia 20 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 20 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dworek i Niedźwiedzica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XV/160/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 9 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dworek i Niedźwiedzica, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, przyjętej Uchwałą Nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20.07.2010 roku i zmienionej Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 roku oraz Uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 roku, Rada Gminy Stegna uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dworek i Niedźwiedzica, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dworek i Niedźwiedzica, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały, wraz z uzasadnieniem oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stegna o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stegna o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Stegna – stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) przepust rowu melioracyjnego;
- 6) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV;
- 7) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

- 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków AZP 14-47/8 Dworek 13;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków – Niedźwiedzióweckiego Mikroregionu Osadniczego;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica oraz strefa ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica;
- 12) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych do ochrony – krzyż przydrożny;
- 13) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych do ochrony – budynki;
- 14) nieruchomości zabytkowe chronione aktem prawa miejscowego;
- 15) szpalery drzew o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania;
- 16) drzewa o wartościach historyczno-kulturowych związane z zagospodarowaniem terenu do zachowania;
- 17) zieleń wysoka komponowana o wartościach historyczno-kulturowych związana z zagospodarowaniem terenu do zachowania;
- 18) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **architekturze regionalnej** – należy przez to rozumieć zespół cech architektury stanowiących o tożsamości regionu, reprezentowany m.in. poprzez domy holenderskie, domy podcieniowe. Poprzez uwzględnienie cech architektury regionalnej w nowoprojektowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej należy rozumieć kontynuację tradycyjnych zasad kształtowania zabudowy regionu tzn.: stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia 35°– 45°, wznoszenie budynków na rzucie prostokąta o proporcjach 1 do 1,5–2 ściany szczytowej do frontowej (w przypadku połączenia budynku mieszkalnego z gospodarczym bądź garażem dopuszcza się proporcje 1 do 1,5–3), posadowienie parteru budynku na wysokości maks. 0,6 m n. p. t. (z możliwością lokalizacji zabudowy na terpach), stosowanie takich materiałów wykończenia elewacji jak cegła, drewno, tynk oraz kolorystyki pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu oraz grafitu. W stosunku do zabudowy wielorodzinnej oraz usługowej należy rozumieć jako harmonijne wpisanie nowej zabudowy w historyczną strukturę przestrzenną poprzez projektowanie i realizację nowej zabudowy dostosowanej w zakresie sytuacji, proporcji wymiarów rzutu, bryły (w tym w szczególności kształtu dachu – dach dwuspadowy), kolorystyki dachów i elewacji zewnętrznych oraz użytych materiałów do istniejącej o cechach historycznych i regionalnych. W szczególności do tradycyjnych form zabudowy zalicza się:
 - a) zagroda holenderska w typie wzdłużnym (tzw. Langhoff) – budynek mieszkalny połączony z budynkami gospodarczymi od ściany szczytowej, usytuowane w jednej linii, przy czym dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków (w przypadku połączenia budynku mieszkalnego z gospodarczym),
 - b) zagroda wielobudynkowa – zagroda składająca się z budynku mieszkalnego na planie prostokąta usytuowanego kalenicą równolegle do drogi i od 1 do 3 budynków gospodarczych usytuowanych równolegle lub prostopadle do drogi i budynku mieszkalnego tworząc niezabudowane podwórze gospodarcze;
- 2) **modernizacja** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 3) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie ściany budynku w ramach podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu na działce budowlanej lub jej części, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 1,5 m, z dopuszczeniem cofnięcia fragmentów frontowej ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 50% długości elewacji;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte elewacje budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, ganki, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo–cyfrowym symbolem przypisanym do tego terenu;
- 10) **terpach** – należy rozumieć sztucznie usypane pagórki, wyniesienia gruntu na obszarach okresowo zalewanych o rzędnych terenu powyżej poziomu wód powodziowych;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **zapleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej – **U**;
- 5) teren usług kultu religijnego – **UKr**;
- 6) teren usług kultu religijnego i cmentarza – **UKr/ZC**;
- 7) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – **RU**;

- 8) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – **RM**;
- 9) tereny rolnicze – **R**;
- 10) teren miejsca pamięci – **ZM**;
- 11) teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji – **ZP/US**;
- 12) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
- 13) tereny rowów melioracyjnych – **Wr**;
- 14) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 15) teren elektrowni wiatrowej – **EW**;
- 16) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – **E**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 19) teren drogi wewnętrznej – **KDW**;
- 20) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ**;
- 21) tereny publicznych ciągów pieszych – **CP**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 15 uchwały.

4. Teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji oznaczony symbolem **ZP/US** oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** stanowią tereny przeznaczone po budowę i utrzymanie obiektów sportowych oraz parki.

5. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem **E** jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem **KPJ**, tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolem **CP** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i urządzeniem publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych.

7. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL**, **KDD** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Teren powierzchniowych wód śródlądowych oznaczony symbolem **WS** oraz tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolem **Wr** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód i urządzeń melioracji wodnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, kolorystykę i formę elewacji:

- 1) ściany tynkowane w kolorach: biały, żółty, kremowy, beżowy, czerwony, o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni;

- 2) ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej, licowej, w kolorze czerwonym naturalnego spieku cegły lub żółtym, w tym mur pruski, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;
- 3) ściany drewniane z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;
- 4) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w kolorach biały, brązowy, kremowy, beżowy, z wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych oraz paneli z tworzyw sztucznych (siding).

2. Dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się w zakresie dachów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem lukarn o maksymalnej powierzchni do 30% połaci dachu, ganków, okien połaciowych, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 2) dopuszcza się na budynkach garażowych, gospodarczych lub garażowo–gospodarczych dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) zakazuje się realizacji obcych kulturowo dachów wielospadowych oraz czterospadowych zwanych namiotowymi;
- 4) pokrycie dachów:
 - a) dachówka ceramiczna, blachodachówka (z wykluczeniem dla zabudowy historycznej), dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym,
 - b) matowe;
- 5) kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **EW-1** i **E-1**;
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem, w tym projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV,
 - c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 planu,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - d) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo–usługowych,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **MW**, **UKr** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- dla terenów oznaczonych symbolem **RM** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **ZP, ZP/U, ZM** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- e) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- f) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 2) w zakresie ochrony przyrody:
- a) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem,
 - b) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - c) zakaz eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) zachowanie i kontynuacja tradycyjnych form zabudowy oraz jej rozplanowania na terenach oznaczonych symbolem **RM**,
 - b) zachowanie zadrzewień na terenach oznaczonych symbolami **R, ZM**,
 - c) rowy melioracyjne do zachowania i odtworzenia fragmentów w przypadku zatarcia przebiegu oraz ich ucztylnienia poprzez nasadzenia zieleni lub inne tradycyjne (zwyczajowo przyjęte) sposoby,
 - d) zakaz zasypywania i kanalizowania rowów melioracyjnych oraz nakaz ich utrzymania w dobrym stanie technicznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na działce ewid. nr 74, obręb Niedźwiedzica znajduje się zabytek nieruchomy, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 242 – kościół parafialny p.w. Św. Jakuba (dawny rejestr zabytków woj. gdańskiego – nr 133), oznaczony na rysunku planu, objęty ścisłą opieką konserwatorską.

2. Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane a także inne działania, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, muszą być realizowane na zasadach ustalonych w tych przepisach.

3. Wskazuje się obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) budynek mieszkalny – Niedźwiedzica 5 – działka ewid. nr 74, obręb Niedźwiedzica;
- 2) budynek mieszkalny – Niedźwiedzica 13 – działka ewid. nr 54, obręb Niedźwiedzica;
- 3) budynek gospodarczy – Niedźwiedzica 13 – działka ewid. nr 54, obręb Niedźwiedzica;
- 4) kościół parafialny p.w. Św. Jakuba – Niedźwiedzica – działka ewid. nr 74, obręb Niedźwiedzica (obiekt wpisany do rejestru, o którym mowa w § 7 ust. 1);
- 5) dzwonnica (drew.) – Niedźwiedzica – działka ewid. nr 74, obręb Niedźwiedzica;
- 6) dom – Niedźwiedzica 14 – działka ewid. nr 68, obręb Niedźwiedzica;
- 7) dom – Niedźwiedzica 15 – działka ewid. nr 72, obręb Niedźwiedzica;
- 8) dom mieszkalny – Niedźwiedzica 19 – działki ewid. nr 62/3, 62/4, obręb Niedźwiedzica;
- 9) dom mieszkalny – Dworek 1 – działka ewid. nr 29/7, obręb Niedźwiedzica;

4. Dla obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji ustala się:

- 1) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie: historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozmięszczenie okien i drzwi), historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennych i drzwiowych), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki;
- 2) przy ewentualnej wymianie stolarki okiennej i drzwiowej ustala się wymóg nawiązania do historycznych proporcji i kształtu (podziałów);
- 3) zakazuje się nadbudowy budynków;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, w tym adaptację poddasza na cele mieszkaniowe z zachowaniem następujących warunków:
 - a) działania te nie mogą niwelować wartości zabytkowych budynku, w tym jego elementów chronionych,
 - b) rozbudowę należy dopasować pod względem formy architektonicznej, gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju elewacji (w tym kolorystyki) do obiektu chronionego ujętego w ewidencji zabytków,
 - c) rozbudowę dopuszcza się wyłącznie od strony zaplecza działki budowlanej;
- 5) w przypadku prac związanych z ww. elementami chronionymi wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) na terenie nieruchomości, na której znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:
 - a) zachowanie zasadniczego układu zabudowy z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków, w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzica gospodarczego,
 - b) w przypadku kontynuacji zabudowy zagrody w granicach historycznej niwy siedliskowej, nową zabudowę należy realizować w charakterze budynku gospodarczego nawiązującego do tradycji zabudowy wsi bądź stanowiącego współczesną interpretację form historycznych przy zachowaniu tradycyjnego: usytuowania, gabarytów, formy, skali, proporcji (stosunek długości elewacji jak 1 do 1,5–2,5), kształtu dachu (dach dwuspadowy o kącie nachylenia 35° – 45°), użytych materiałów (drewno, cegła, tynk), wystroju i kompozycji elewacji,
 - c) nowe obiekty na terenie nieruchomości należy projektować i realizować w nawiązaniu do formy, skali i użytych materiałów obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w szczególności w zakresie gabarytów, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji.

5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, w której ustala się nakaz:

- 1) zachowania ukształtowania terenu;
- 2) zachowania historycznego układu rowów melioracyjnych;
- 3) ochrony zieleni śródpolnej;
- 4) zachowania układu dróg polnych;
- 5) ochrony przedpola historycznej zabudowy wsi;
- 6) zasady lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej lokalizację, urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń zgodnie z § 14 ust. 2;
- 7) przy wszelkich działaniach inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Ustala się następujące strefy, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków AZP 14-47/8 Dworek 13;

2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków – Niedźwiedziówckiego Mikroregionu Osadniczego;

3) strefa ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica.

7. W obrębie stref, o których mowa w § 7 ust. 6 roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

8. W obszarze stref, o których mowa w § 7 ust. 6 na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych odnośnie zabytków.

9. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica, w której:

1) zakres ochrony obejmuje: historyczny układ przestrzenny, w tym tereny historycznie niezabudowane, historyczne elementy zainwestowania, w tym historyczny układ drogowy i historyczne nawierzchnie, historyczne podziały własnościowe, tradycyjne sposoby sytuowania zabudowy na działkach (dom mieszkalny od frontu, budynki gospodarcze w głębi usytuowane w sposób umożliwiający wytworzenie dziedzińca), historyczne formy zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej – gabaryty był, kształt dachu oraz tradycyjne materiały budowlane; miejsca i obiekty kultu religijnego, historyczne podziały własnościowe, oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym; ochronie podlega również ekspozycja obiektów i zespołów zabudowy historycznej;

2) nakazuje się kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej z pogranicza Mierzei Wiślanej i Żuław.

10. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, obiekty o wartościach historyczno-kulturowych – budynki oraz obiekt o wartościach historyczno-kulturowych krzyż –przydrożny, tj.:

1) krzyż przydrożny – działka ewid. nr 29/7, obręb Dworek;

2) 2 budynki gospodarcze – Dworek 1 – działki ewid. nr 29/7, 29/3, obręb Dworek;

3) budynek mieszkalny – Niedźwiedzica 1 – działka ewid. nr 91/5, obręb Niedźwiedzica;

4) budynek mieszkalny – Niedźwiedziówka 5 – działki ewid. nr 104/1, 104/3, obręb Niedźwiedzica;

5) budynek mieszkalny – Niedźwiedzica 3 – działka ewid. nr 79, obręb Niedźwiedzica;

6) budynek mieszkalny – Niedźwiedzica 7 – działka ewid. nr 76/1, obręb Niedźwiedzica;

7) budynek mieszkalny – Niedźwiedzica 9 – działka ewid. nr 70, obręb Niedźwiedzica;

8) budynek gospodarczy – Niedźwiedzica 9 – działka ewid. nr 70, obręb Niedźwiedzica;

9) budynek mieszkalny – Niedźwiedzica 10 – działka ewid. nr 69/2, obręb Niedźwiedzica;

10) 2 budynki gospodarcze – Niedźwiedzica 13 – działka ewid. nr 54, obręb Niedźwiedzica;

11) budynek mieszkalny – Niedźwiedziówka 1 – działka ewid. nr 93/3, obręb Niedźwiedzica;

12) budynek mieszkalny – Niedźwiedziówka 4 – działki ewid. nr 93/7, 93/6, obręb Niedźwiedzica;

13) budynek mieszkalny – Niedźwiedziówka 7 – działka ewid. nr 63/6, obręb Niedźwiedzica;

14) budynek mieszkalny – Niedźwiedziówka 8 – działki ewid. nr 63/3, 63/4, obręb Niedźwiedzica;

15) budynek mieszkalny – Niedźwiedziówka 9 – działka ewid. nr 306/4, obręb Żuławki.

11. Dla budynków, o których mowa w ust. 10 ustala się:

1) ochronę lokalizacji budynku;

2) zachowanie charakteru historycznej bryły, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznych materiałów budowlanych użytych w elewacji i pokryciu dachu;

3) dopuszcza się ich przebudowę pod warunkiem kontynuacji tradycyjnej formy zabudowy, z uwzględnieniem regionalnej tradycji budowlanej;

- 4) dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem kontynuacji tradycyjnej formy zabudowy, z uwzględnieniem regionalnej tradycji budowlanej oraz wyłącznie od strony zaplecza działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się współczesne interpretacje form historycznych.

12. Dla krzyża przydrożnego, o którym mowa w ust. 10 ustala się ochronę obejmującą: historyczną lokalizację, funkcję, historyczną formę oraz historyczne materiały i kolorystykę.

13. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieruchomości zabytkowe chronione aktem prawa miejscowego obejmujące:

- 1) teren oznaczony symbolem **UKr/ZC-1**, dla którego w obrębie zabytkowego cmentarza:
 - a) ochronie podlega historyczny układ przestrzenny cmentarza, w tym historyczny układ kwater, historyczny przebieg dróg i ścieżek, historyczne ukształtowanie terenu, historyczne zainwestowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki i inne elementy historycznego zagospodarowania oraz historyczna zieleń wysoka,
 - b) zakazuje się niwelacji terenu i zabudowy,
 - c) nakazuje się prowadzenia działań uczyniających historyczne założenie cmentarza;
- 2) teren oznaczony symbolem **ZM-1**, którego ochronie podlega:
 - a) historyczny układ przestrzenny nagrobków, historyczny przebieg dróg i ścieżek, historyczne ukształtowanie terenu, historyczne zainwestowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki i inne elementy historycznego zagospodarowania oraz historyczna zieleń wysoka,
 - b) zakazuje się niwelacji terenu i zabudowy,
 - c) nakazuje się prowadzenia działań uczyniających historyczne założenie terenu miejsca pamięci.

14. Ustala się jako elementy historycznego układu kulturowego:

- 1) szpalery drzew o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania, wskazane na rysunku planu w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-1**;
- 2) drzewa o wartościach historyczno-kulturowych związane zagospodarowaniem terenu do zachowania, wskazane na rysunku planu;
- 3) zieleń wysoką komponowaną o wartościach historyczno-kulturowych związaną z zagospodarowaniem terenu do zachowania, wskazaną na rysunku planu z dopuszczeniem wycinki drzew na zasadach określonych w przepisach odrębnych (w przypadku zagrożenia życia i mienia oraz złych warunków fitosanitarnych przy jednoczesnej zasadzie rekompensacji gatunkami drzew szlachetnych, zgodnych uwarunkowaniami siedliskowymi).

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**,
 - c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oznaczone symbolem **KPJ**,
 - d) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem **CP**,
 - e) teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji oznaczony symbolem **ZP/US**,
 - f) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**,
 - g) teren miejsca pamięci oznaczony symbolem **ZM**;
- 2) zakazuje się lokalizowania w terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;

3) ustala się zagospodarowanie terenach o funkcji publicznej z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. W granicach obszaru planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Ustala się zasady dotyczące sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną wokół cmentarzy – 50 m i strefę ochronną wokół cmentarzy – 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w strefie 150 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
- 2) wskazuje się na rysunku planu przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 20 m od osi linii;
- 3) wskazuje się na rysunku planu przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 40 m od osi linii;
- 4) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 2 i 3, obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych pasy technologiczne przestają obowiązywać.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN-1, MN-2** – 1000 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **MN-3** – 1500 m²,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami **MN-4, MN-5** – 800 m²,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami **MN-6, MN-7** – 1000 m²,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami **MN-8, MN-9** – 1500 m²,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem **MN/U-1** – 2000 m²,
 - g) na terenach oznaczonych symbolami **MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4** – 1000 m²,
 - h) na terenach oznaczonych symbolami **MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10** – 1500 m²,
 - i) na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** – 1500 m²,
 - j) na terenie oznaczonym symbolem **U-1** – 2000 m²,

- k) na terenie oznaczonym symbolem **U-2** – 3000 m²,
 - l) na terenie oznaczonym symbolem **U-3** – 2000 m²,
 - m) na terenach oznaczonych symbolami **U-4, U-5** – 1000 m²,
 - n) na terenie oznaczonym symbolem **UKr-1** – 2500 m²,
 - o) na terenie oznaczonym symbolem **UKr/ZC-1** – 2500 m²,
 - p) na terenie oznaczonym symbolem **RU-1** – 3000 m²,
 - q) na terenach oznaczonych symbolami **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9** – 3000 m²,
 - r) na terenie oznaczonym symbolem **EW-1** – 150 m²,
 - s) na terenie oznaczonym symbolem **E-1** – 700 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
- a) na terenach oznaczonych symbolami **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10** – 25 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** – 30 m,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami **U-1, U-2, U-3** – 35 m,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami **U-4, U-5** – 25 m,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami **UKr-1, UKr/ZC-1** – 40 m,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem **RU-1** – 100 m,
 - g) na terenie oznaczonym symbolem **RM-1** – 25 m,
 - h) na terenie oznaczonym symbolem **RM-2** – 30 m,
 - i) na terenach oznaczonych symbolami **RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7** – 25 m,
 - j) na terenach oznaczonych symbolami **RM-8, RM-9** – 30 m,
 - k) na terenie oznaczonym symbolem **EW-1** – 10 m,
 - l) na terenie oznaczonym symbolem **E-1** – 150 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 70° do 110°;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2. W granicach obszaru planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się, że zabudowę na terenach przyległych do rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem **Wr** należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu.

2. Ustala się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych z zakazem ich przykrycia, z wyjątkiem niezbędnych przejść i przejazdów.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL** stanowią połączenie komunikacyjne obszar planu z pozostałą częścią gminy oraz zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem oraz położony poza jego granicami;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem oraz położony poza jego granicami;
- 3) publiczne ciągi pieszo–jezdne oznaczone symbolem **KPJ** stanowią ogólnodostępną komunikację pieszo–jezdną, zapewniają dostęp działek budowlanych do dróg publicznych oraz stanowią dojazdy to terenów rolniczych;
- 4) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem **CP** stanowią ogólnodostępną komunikację pieszą;
- 5) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW** zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 6) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) dla obiektu zamieszkania zbiorowego (plebanii) na terenie oznaczonym symbolem **UKr-1** minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkańca;
- 5) dla budynków usługowych i wydzielonych lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 6) dla budynków obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych minimum 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2;
- 7) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Miejsca postojowe należy lokalizować w obszarze działki budowlanej.

4. Na działkach budowlanych, na których dopuszcza się zabudowę usługową należy zapewnić 5 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych gminną siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej należy wyposażyć w bezodpływowe zbiorniki i płyty gnojowe na nieczystości płynne powstające w wyniku prowadzonej działalności rolniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - e) średnice nowo realizowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się dla terenów oznaczonych symbolami **KDL, KDD, KDW, KPJ, CP** odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych, zbiorników retencyjnych, kanałów krytych, studni chłonnych,
 - c) dopuszcza się dla pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych,
 - f) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) średnice nowo realizowanych przewodów sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych,
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci realizację sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła i odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala lokalizację projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
 - c) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych sieci średniego i niskiego napięcia jako sieci podziemne,

- d) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia z dopuszczeniem ich remontów, modernizacji, przebudowy lub likwidacji,
- e) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- f) zakazuje się lokalizowania nowych elektrowni wiatrowych;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- b) dopuszcza się realizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w ust. 2.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej lokalizację, urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na pozostałych terenach o maksymalnej wysokości do 15 m od poziomu terenu, z wyłączeniem obszaru położonego w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg z uwzględnieniem ust. 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem lub gminy obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie, z zastrzeżeniem ust. 5, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²;
- 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 4) elewacje zewnętrzne: tynki w zakresie kolorystyki: biel, szary, beż, kremowy.

5. Na gruntach rolnych klas I-III dopuszcza się realizację obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymagającej zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MN/U, MW, U, UKr, UKr/ZC, RU, RM, EW, E** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 15. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo–gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m,
 - pozostałej zabudowy – 6 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie strefa ochrony konserwatorskiej–archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – budynki zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 11 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej lub wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo–gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m,
 - pozostałej zabudowy – 6 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie strefa ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – budynki zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 11 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo–gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m,

- pozostałej zabudowy – 6 m;

- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej lub wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo–gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m,
 - pozostałej zabudowy – 6 m;

- 3) dla istniejącego budynku wykraczającego poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynku, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m².

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo–gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m,
 - pozostałej zabudowy – 6 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej–archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m².

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej lub wolnostojącej;
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo–gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m,
- pozostałej zabudowy – 6 m;

- 3) dla istniejącego budynku wykraczającego poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynku, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 4 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-7 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m,
 - pozostałej zabudowy – 6 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;

- 6) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – budynki zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 11 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-8**, **MN-9** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo–gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m,
 - pozostałej zabudowy – 6 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków obejmującej – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej–archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – budynki zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 11 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,

- c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 9,5 m,
 - pozostałej zabudowy – 6 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 10 m,
- pozostałej zabudowy – 6 m;

- 3) dla istniejących budynków wykraczającego poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynku, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) tereny oznaczone symbolami **MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8**, położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 5) tereny oznaczone symbolami **MN/U-2, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-8** oraz częściowo tereny oznaczone symbolami **MN/U-3, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-9, MN/U-10** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 6) tereny oznaczone symbolami **MN/U-2, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-8** oraz częściowo tereny oznaczone symbolami **MN/U-3, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-9, MN/U-10** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 7) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – budynki położonych na terenach oznaczonych symbolami **MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-10** – zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 11 uchwały;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4** – 1000 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10** – 1500 m².

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m;
- 3) na modernizowanych istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu dwuspadowego o spadku połaci dachowych do 15°;

- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 5) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – budynki zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 11 uchwały;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku – 2 kondygnacje nadziemne,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej–archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku – 2 kondygnacje nadziemne,

- j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku – 2 kondygnacje nadziemne,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków – Niedźwiedzióweckiego Mikroregionu Osadniczego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-4**, **U-5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
 - b) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,

- h) maksymalna liczba kondygnacji budynków usługowych, istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo–gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - budynków usługowych, istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m,
 - pozostałej zabudowy – 6 m;
 - k) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem pozostałych ustaleń planu,
- 3) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 4 uchwały;
 - 4) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
 - 5) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
 - 6) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
 - 7) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – budynki położonych na terenie oznaczonym symbolem **U-4** – zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 11 uchwały;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UKr-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi kultu religijnego, obiekt zamieszkania zbiorowego tj. plebania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usług kultu religijnego, zamieszkania zbiorowego w formie wolnostojącej,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo–gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usług kultu religijnego lub zamieszkania zbiorowego, lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku – 2 kondygnacje nadziemne,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 4 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;

- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m².

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UKr/ZC-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi kultu religijnego, cmentarz;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolnostojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku usług kultu religijnego – 30 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - pozostałych obiektów – 10 m;
- 3) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 2 uchwały;
- 4) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 4 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 8) w graniach nieruchomości zabytkowej chronionej aktem prawa miejscowego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 13 uchwały;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m².

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
 - b) uzupełniające – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zasadę lokalizowania zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej,
 - b) ustala się zachowanie zasadniczego układu zabudowy w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzińca gospodarczego,
 - c) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,

- d) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku – 2 kondygnacje nadziemne,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku garażowego, gospodarczego, inwentarskiego, usługowego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 25 m;
- 3) na modernizowanym istniejącym budynku usługowym dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu naczółkowego;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków – Niedźwiedziówckiego Mikroregionu Osadniczego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - b) uzupełniające – agroturystyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zasadę lokalizowania zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej,
 - b) ustala się zachowanie zasadniczego układu zabudowy w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzica gospodarczego,
 - c) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich, agroturystycznych w formie wolnostojącej, w formie zabudowy zagrodowej wielobudynkowej lub dopuszcza się w typie tradycyjnej formy zabudowy zagrodowej holenderskiej,
 - d) ustala się realizację nowych budynków gospodarczych na zapleczu działki budowlanej równolegle lub prostopadle do budynku głównego – mieszkalnego,
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - f) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

- k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, agroturystycznego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - b) uzupełniające – agroturystyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się zasadę lokalizowania zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej,
 - b) ustala się zachowanie zasadniczego układu zabudowy w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzica gospodarczego,
 - c) ustala się realizację nowych budynków gospodarczych na zapleczu działki budowlanej równolegle lub prostopadle do budynku głównego – mieszkalnego,
 - d) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich, agroturystycznych, w formie wolnostojącej, w formie zabudowy zagrodowej wielobudynkowej lub dopuszcza się w typie tradycyjnej formy zabudowy zagrodowej holenderskiej,
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - f) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażowego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 25 m;
- 3) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 4 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;

- 7) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – budynki zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 11 uchwały;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - b) uzupełniające – agroturystyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zasadę lokalizowania zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej,
 - b) ustala się zachowanie zasadniczego układu zabudowy w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzina gospodarczego,
 - c) ustala się realizację nowych budynków gospodarczych na zapleczu działki budowlanej równolegle lub prostopadle do budynku głównego – mieszkalnego,
 - d) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich, agroturystycznych, w formie wolnostojącej, w formie zabudowy zagrodowej wielobudynkowej lub dopuszcza się w typie tradycyjnej formy zabudowy zagrodowej holenderskiej,
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - f) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, agroturystycznego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-4, RM-5, RM-6, RM-7** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - b) uzupełniające – agroturystyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zasadę lokalizowania zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej,
 - b) ustala się zachowanie zasadniczego układu zabudowy w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzica gospodarczego,
 - c) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich, agroturystycznych w formie wolnostojącej, w formie zabudowy zagrodowej wielobudynkowej lub dopuszcza się w typie tradycyjnej formy zabudowy zagrodowej holenderskiej,
 - d) ustala się realizację nowych budynków gospodarczych na zapleczu działki budowlanej równolegle lub prostopadle do budynku głównego – mieszkalnego,
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - f) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, agroturystycznego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) teren oznaczony symbolem **RM-4** jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) teren oznaczony symbolem **RM-6** oraz częściowo tereny oznaczone symbolami **RM-4**, **RM-5** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) teren oznaczony symbolem **RM-6** oraz częściowo tereny oznaczone symbolami **RM-4**, **RM-5** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM-8**, **RM-9** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - b) uzupełniające – agroturystyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zasadę lokalizowania zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej,
 - b) ustala się zachowanie zasadniczego układu zabudowy w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzica gospodarczego,
 - c) ustala się realizację nowych budynków gospodarczych na zapleczu działki budowlanej równolegle lub prostopadle do budynku głównego – mieszkalnego,

- d) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich, agroturystycznych, w formie wolnostojącej, w formie zabudowy zagrodowej wielobudynkowej lub dopuszcza się w typie tradycyjnej formy zabudowy zagrodowej holenderskiej,
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - f) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażowego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 25 m;
- 3) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków położonego na terenie oznaczonym symbolem **RM-9** zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 4 uchwały;
- 4) teren oznaczony symbolem **RM-9** częściowo jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków AZP 14-47/8 Dworek 13 – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – budynki położonych na terenie oznaczonym symbolem **RM-9** zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 11 uchwały;
- 6) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych – krzyż przydrożny położonego na terenie oznaczonym symbolem **RM-9** zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 12 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15, R-16** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyjątkiem wynikających z prac polowych oraz związanych z utrzymaniem i lokalizacją nowych dróg polnych,
 - c) nakazuje się zachowanie zadrzewień, zakrzewień i remizów śródpolnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację dróg gruntowych stanowiących dojazdy do pól, łąk i pastwisk;
- 3) tereny oznaczone symbolami **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) teren oznaczony symbolem **R-10** częściowo jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków – Niedźwiedzióweckiego Mikroregionu Osadniczego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) teren oznaczony symbolem **R-15** częściowo jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków AZP 14-47/8 Dworek 13 obejmującej częściowo – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;

- 6) tereny oznaczone symbolami **R-2, R-3, R-8** częściowo są położone w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 7) tereny oznaczone symbolami **R-2, R-3, R-8** częściowo są położone w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica –zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZM-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren miejsca pamięci;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały;
- 6) w graniach nieruchomości zabytkowej chronionej aktem prawa miejscowego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 13 uchwały.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/US-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona, obiekty sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem § 14 ust. 4,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem § 14 ust. 4,

- b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji takich jak: siłownia plenerowa, plac zabaw,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
 - 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
 - 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Wr-1, Wr-2, Wr-3, Wr-4, Wr-5, Wr-6, Wr-7, Wr-8, Wr-9, Wr-10, Wr-11, Wr-12, Wr-13, Wr-14, Wr-15, Wr-16, Wr-17, Wr-18, Wr-19, Wr-20, Wr-21, Wr-22** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rowy melioracyjne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu;
- 3) tereny oznaczone symbolami **Wr-1, Wr-2, Wr-3, Wr-4, Wr-5, Wr-6, Wr-7, Wr-8, Wr-9, Wr-10, Wr-11** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) częściowo tereny oznaczone symbolami **Wr-1, Wr-3, Wr-4, Wr-6, Wr-9, Wr-11, Wr-14, Wr-15, Wr-19** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) częściowo teren oznaczony symbolem **Wr-12** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków – Niedźwiedzióweckiego Mikroregionu Osadniczego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 6) częściowo tereny oznaczone symbolami **Wr-1, Wr-3, Wr-4, Wr-6, Wr-9, Wr-11, Wr-14, Wr-15, Wr-19** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków – Niedźwiedzióweckiego Mikroregionu Osadniczego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **EW-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni wiatrowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię wiatru o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem § 14 ust. 4,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 40 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 150 m².

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 70 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m².

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-1**, **KDL-2**, **KDL-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg oznaczonych symbolami:
 - **KDL-1** – zmienna od 14,1 m do 34,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDL-2** – zmienna od 14,7 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDL-3** – zmienna od 20 m do 29,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej innych niż wskazane na rysunku planu,
 - c) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDL-1** wskazuje się szpalery drzew o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania, przeznaczone do ochrony na zasadach określonych w § 7 ust. 14 uchwały, z dopuszczeniem ich uzupełnienia oraz kontynuacji z zastosowaniem gatunków rodzimych charakterystycznych dla Mierzei i Żuław Wiślanych;
- 3) teren oznaczony symbolem **KDL-2** oraz częściowo teren oznaczony symbolem **KDL-1** są położone w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;

- 4) teren oznaczony symbolem **KDL-3** częściowo jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków AZP 14-47/8 Dworek 13 – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) tereny oznaczone symbolami **KDL-1, KDL-2** częściowo są położone w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 6) tereny oznaczone symbolami **KDL-1, KDL-2** częściowo są położone w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg oznaczonych symbolami:
 - **KDD-1** – zmienna od 12 m do 31,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-2** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-3** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-4** – zmienna od 8 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KDD-5** – zmienna od 11 m do 23,1 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej;
- 3) tereny oznaczone symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-5** oraz częściowo teren oznaczony symbolem **KDD-4** są położone w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) częściowo tereny oznaczone symbolami **KDD-2, KDD-3, KDD-5** są położone w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) częściowo tereny oznaczone symbolami **KDD-2, KDD-3, KDD-5** są położone w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 4 m do 4,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 3) częściowo teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 4) częściowo teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KPJ-1, KPJ-2, KPJ-3, KPJ-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszko-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami:
- **KPJ-1** – zmienna od 4,9 m do 6,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KPJ-2** – zmienna od 6 m do 7,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KPJ-3** – zmienna od 7 m do 8,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KPJ-4** – zmienna od 5,5 m do 7,1 m, zgodnie z rysunkiem planu
- b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią,
- c) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej;
- 3) tereny oznaczone symbolami **KPJ-1, KPJ-2, KPJ-3** są położone w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) tereny oznaczone symbolami **KPJ-1, KPJ-2** oraz częściowo teren oznaczony symbolem **KPJ-3** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) tereny oznaczone symbolami **KPJ-1, KPJ-2** oraz częściowo teren oznaczony symbolem **KPJ-3** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **CP-1, CP-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami:
- **CP-1** – zmienna od 5,1 m do 7,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **CP-2** – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych oraz tras turystyki pieszej;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 5 uchwały;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 7, 8 uchwały;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 9 uchwały.

Rozdział 16.

Postanowienia końcowe

§ 53. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

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

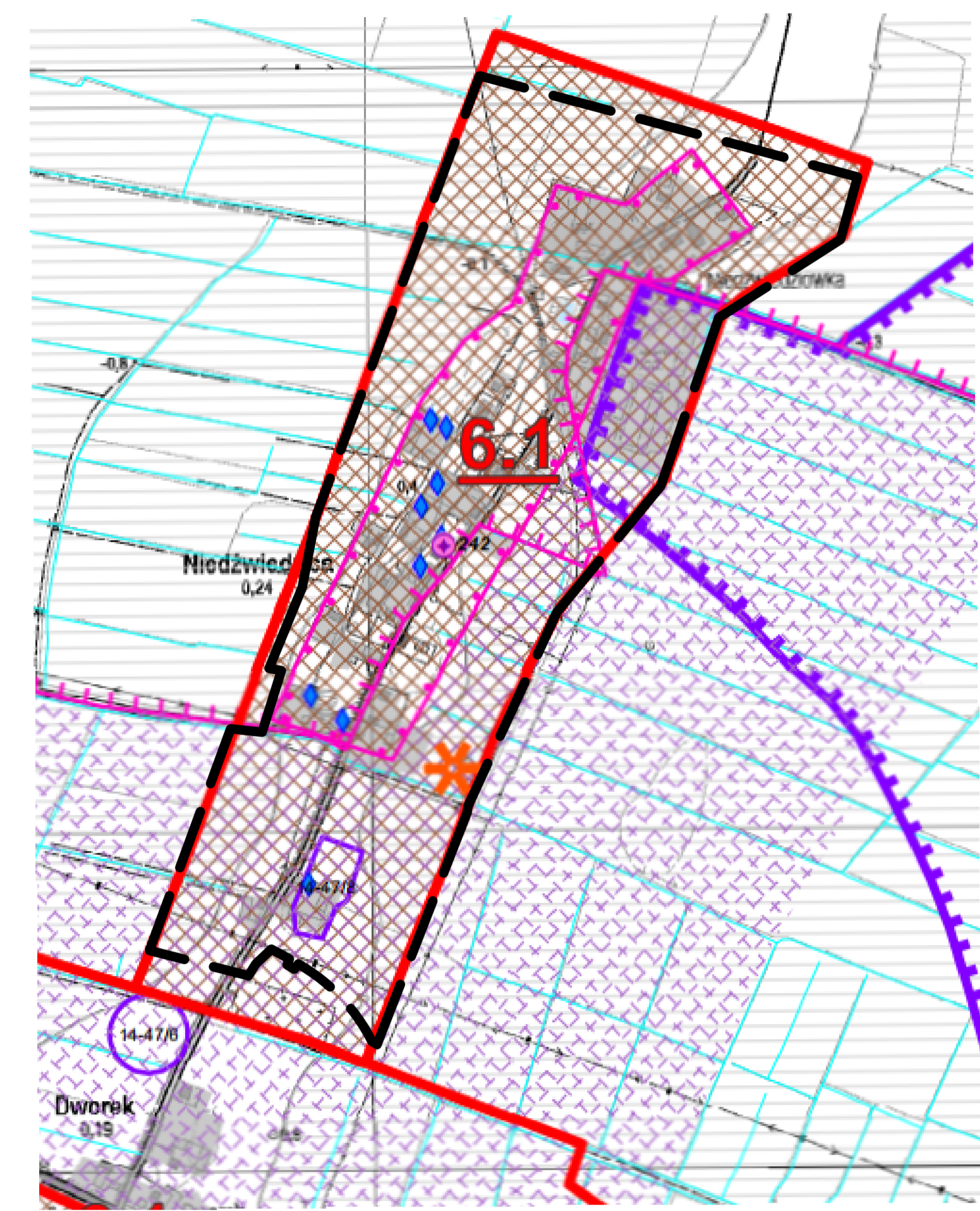


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI DWOREK I NIEDŹWIEDZICA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY STEGNA Z DNIA

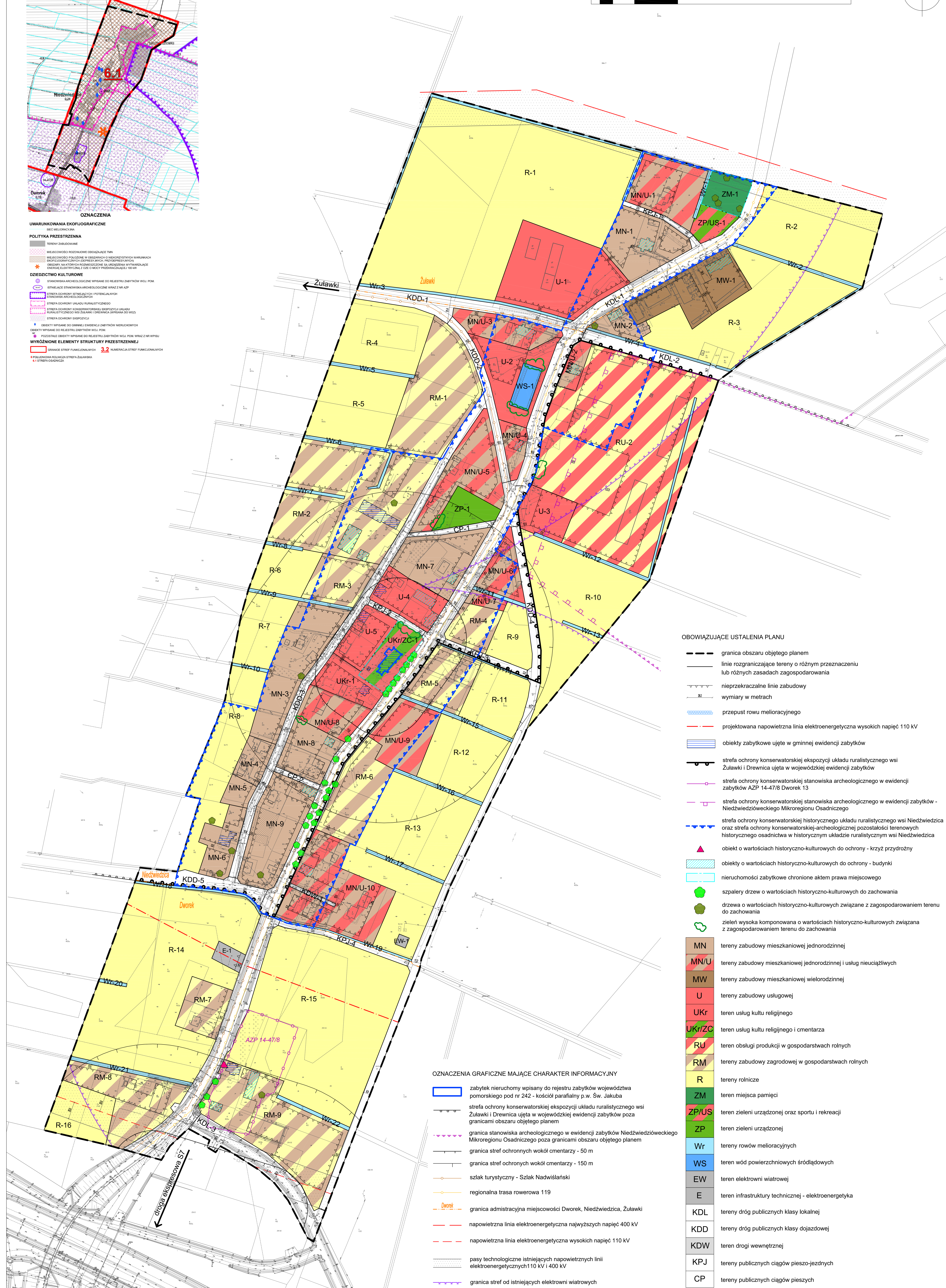
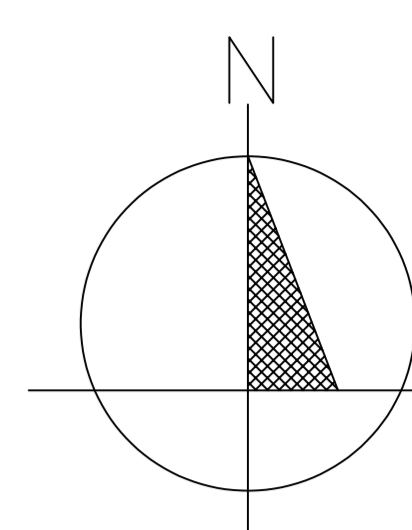
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEGNA

--- granica obszaru objętego planem



- OZNACZENIA**
- UWARUNKOWANIA EKOFILOGRAFICZNE**
- WIEC KRAJOWYCH**
- TERENY ZABUDOWANE
 - WIECOWOŚCI RODZAJOWE ODDZIAŁAJĄCE TMN
 - WIECOWOŚCI POŁOŻONE W OBSZARACH O NIEKORZYSTNYCH WARTOŚCIACH WYKORZYSTACIOWYCH (TERENY O NIEKORZYSTNYCH WARTOŚCIACH WYKORZYSTACIOWYCH)
 - OSZCZĘDZAJĄCE NA KOTYCH PODNIECZASIE SA URZĄDZENIA WYKORZYSTUJĄCE ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ O CIĘŻKOŚCI PRÓBNICZĄ 100 W
- DZIEDZICTWO KULTUROWE**
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM.
 - STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WIAZ Z NR AZP
 - STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - STREFA OCHRONY UKŁADU RURALISTYCZNEGO
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI ŻULAWKI I DREWICA WPISANA DO WED
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW METEOROLICZNYCH
 - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM.
 - POSADZONE OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM. WIAZ Z NR WPISU
- WYRÓŻNIONE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH 3.2
 - FUNKCJONALNOŚĆ STREFA ŻULAWKA
 - STREFA OCHRONNA

SKALA 1:1000



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiary w metrach
- przepust rowu melioracyjnego
- projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV
- obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławy i Drewnica ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków AZP 14-47/8 Dworek 13
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków - Niedźwiedziówcego Mikroregionu Osadniczego
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niedźwiedzica oraz strefa ochrony konserwatorskiej-archeologicznej pozostałości terenowych historycznego osadnictwa w historycznym układzie ruralistycznym wsi Niedźwiedzica
- obiekt o wartościach historyczno-kulturowych do ochrony - krzyż przydrożny
- obiekty o wartościach historyczno-kulturowych do ochrony - budynki
- nieruchomości zabytkowe chronione aktem prawa miejscowego
- szpalery drzew o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania
- drzewa o wartościach historyczno-kulturowych związane z zagospodarowaniem terenu do zachowania
- zieleni wysoka komponowana o wartościach historyczno-kulturowych związana z zagospodarowaniem terenu do zachowania

| | |
|--------|---|
| MN | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MN/U | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieucieżliwych |
| MW | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
| U | tereny zabudowy usługowej |
| UKr | teren usług kultu religijnego |
| UKr/ZC | teren usług kultu religijnego i cmentarza |
| RU | teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych |
| RM | tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych |
| R | tereny rolnicze |
| ZM | teren miejsca pamięci |
| ZP/US | teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji |
| ZP | teren zieleni urządzonej |
| Wr | tereny rowów melioracyjnych |
| WS | teren wód powierzchniowych śródlądowych |
| EW | teren elektrowni wiatrowej |
| E | teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka |
| KDL | tereny dróg publicznych klasy lokalnej |
| KDD | tereny dróg publicznych klasy dojazdowej |
| KDW | teren drogi wewnętrznej |
| KPJ | tereny publicznych ciągów pieszo-jazdnych |
| CP | tereny publicznych ciągów pieszych |

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 242 - kościół parafialny p.w. Św. Jakuba
- strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławy i Drewnica ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków poza granicami obszaru objętego planem
- granica stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków Niedźwiedziówcego Mikroregionu Osadniczego poza granicami obszaru objętego planem
- granica stref ochronnych wokół cmentarzy - 50 m
- granica stref ochronnych wokół cmentarzy - 150 m
- szlak turystyczny - Szlak Nadwiślański
- regionalna trasa rowerowa 119
- granica administracyjna miejscowości Dworek, Niedźwiedzica, Żuławy
- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV
- pasy techniczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV
- granica stref od istniejących elektrowni wiatrowych