

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA
z dnia r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/224/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 5 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica

Rada Gminy Stegna uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIII/353/2018r. z dnia 21 czerwca 2018 r., **uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica.**

§ 2

Plan obejmuje obszar na terenie wsi Drewnica o powierzchni ok. 7,20 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
 - 1) Części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne;
 - 2) Części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe;
 - 3) Części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia tj. informacje i zalecenia mają charakter informacyjny, nieobowiązujący.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment terenu (objętego granicami opracowania planu), ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych;
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji ścian zewnętrznych budynków oznaczona graficznie na rysunku planu. Nie dotyczy: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic, zadaszeń nad wejściami oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku;
- 4) **Kondygnacja** – definicja zgodna z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **Dachy dwuspadowe** – dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 80% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.);
- 6) **Usługi** – wszelka działalność usługowa publiczna i niepubliczna z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług zdrowia, oświaty, turystyki, opieki społecznej, administracji, obsługi ludności, kultu religijnego, rekreacji i wypoczynku itp. poza usługami z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². Wyklucza się usługi związane z rzemiosłem samochodowym, warsztatami ślusarskimi, mechanicznymi, lakierniczymi itp. powodujące emisje do środowiska w zakresie hałasu, zapachu, promieniowania elektromagnetycznego, gazów, pyłów, odpadów i innych zanieczyszczeń;
- 7) **Konserwacja** – to zespół stałych i systematycznych działań, mających na celu utrzymanie obiektu zabytkowego w dobrym stanie technicznym. Jest wzmacnianie materii i jej utrwalenie, uodparniające na działanie czynników niszczących, zapobieganie procesom destrukcji przez prawidłową pielęgnację i użytkowanie;
- 8) **Adaptacja** – konieczne prace (budowlano-architektoniczne, konserwatorskie i restauratorskie), dokonywane z zabytku, aby mógł on spełniać współczesne funkcje inne niż cele, dla których pierwotnie został wzniesiony. Warunkiem adaptacji jest zachowanie charakterystycznych cech zabytku, będących nośnikiem jego wartości (określonych na podstawie badań architektoniczno-konserwatorskich). Adaptacja może polegać także na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych wymagań, bez zmiany jego funkcji, np. zmodernizowanie wnętrza budynku mieszkalnego); Należy stosować zasadę minimalnej niezbędnej ingerencji w oryginalną substancję zabytku i jego wartości materialne i niematerialne, każde działanie przy zabytku powinny być robione w sposób, mogący przywrócić do oryginalnej wersji. Zagospodarowanie otoczenia zgodnie z charakterem zabytku i miejscową tradycją.
- 9) **Restauracja** – zespół działań zmierzających do przywrócenia zabytkowi, lub jego uszkodzonej lub zmienionej części, dawniejszej formy, wartości artystycznej i użytkowej. Prace restauratorskie przeprowadzone są na podstawie zachowanych materiałów archiwalnych, źródeł ikonograficznych, z użyciem oryginalnych detali i zachowaniem ocalałych fragmentów;
- 10) **Rewitalizacja** – działania (konserwatorskie, adaptacyjne, społeczne i ekonomiczne) skupione na ożywieniu zdegradowanych przestrzeni – obszarów, odtworzeniu ich

dawnych funkcji lub nadaniu nowych (np. zmienienie dawnego cmentarza w park), tworzących warunki dla ich dalszego istnienia, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.

§ 5

1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.
2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:
 - 1) tereny komunikacji:
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki),
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji.
 - 2) pozostałe tereny funkcyjne:
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych i/lub małych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.
3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące funkcji projektowanych w planie. Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - usługi turystyczne w zakresie wynajmu pokoi w budynkach mieszkalnych,
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie: wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
 - lokalizacja obiektów małej architektury,
 - lokalizacja skwerów, zieleńców, placów zabaw itp.,
 - lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych otwartych i podziemnych,
 - lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych,
 - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) MN,U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - lokalizacja zabudowy usługowej wolnostojącej,
 - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
 - lokalizacja usług w budynku mieszkalnym - np. biuro, gabinet,

- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja skwerów, zieleńców, placów zabaw itp.,
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

3) R,RM – Tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

- a)** Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową i gospodarczą,
 - uprawy rolne i ogrodnicze,
 - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą,
- b)** Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
 - lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną,
 - wynajmowanie przez rolników pokoi oraz świadczenie usług związanych z pobytem turystów zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi prowadzenie usług w gospodarstwach rolnych,
 - lokalizacja obiektów małej architektury,
 - lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych otwartych i podziemnych,
 - lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych,
 - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

4) U,ZP – Tereny usług i zieleni urządzonej celu publicznego

- a)** Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy usługowej wolnostojącej,
 - lokalizacja obiektów rekreacyjno-sportowych,
 - lokalizacja parków, skwerów, zieleńców, placów zabaw itp.,
 - lokalizacja obiektów małej architektury,
 - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b)** Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy administracyjno-socjalnej,
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na wyższych kondygnacjach budynków usługowych,
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
 - lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych otwartych i podziemnych,
 - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

5) ZP,Uk – Tereny zieleni urządzonej i usług kultu religijnego

- a)** Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja parków, skwerów, zieleńców, itp.,
 - lokalizacja obiektów kultu religijnego,
 - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.

- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja kościoła,
 - lokalizacja obiektów małej architektury,
 - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 6) MW – Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**
- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją wiodącą.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
 - lokalizacja obiektów małej architektury,
 - lokalizacja skwerów, zieleńców, placów zabaw itp.,
 - lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych otwartych i podziemnych,
 - lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 7) WS – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych:**
- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- wody powierzchniowe śródlądowe.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 8) Tereny komunikacji:**
- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej
 - **KXPW** – tereny ciągów pieszko-jezdnych wewnętrznych.

§ 6

Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu. Zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1. Ustalenia planu odnoszą się do inwestycji noworealizowanych, istniejące obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu dopuszcza się pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym z dopuszczeniem remontów, przebudowy i rozbudowy (dla obiektów chronionych oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia określone w pkt 7 kart terenu). Wszelkie inwestycje w układzie ruralistycznym oraz w strefach ochrony konserwatorskich wsi Drewnica takie jak: zagospodarowanie terenu, w tym lokalizacja nowej zabudowy, ingerencja w układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną oraz w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

Budowę nowych obiektów należy realizować na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu. Należy dostosować niżej wymienione cechy nowoprojektowanej zabudowy do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z tradycją budownictwa żuławskiego, uwzględniając:

- a) linie zabudowy, wysokość, proporcje wymiarów rzutu, proporcje i artykulacje elewacji,
- b) kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi,
- c) wielkość, proporcje oraz sposób podziałów stolarki okiennej,
- d) stosowanie w bryle budynku facjat, wystawek, podcieni, ganków (zastosowanie tych elementów architektonicznych w odniesieniu do konkretnie przyjętego nawiązania typu domu żuławskiego) – przy zachowaniu zasady kształtowania prostej bryły budynku;

Nowe obiekty na terenie nieruchomości na której znajduje się obiekt o wysokich wartościach historyczno-kulturowych należy projektować i realizować z zachowaniem kompozycji zabudowy na terenie tej nieruchomości, z uwzględnieniem regionalnej tradycji budowlanej;

W nowobudowanych zespołach budynków mieszkalnych wymagane jest ujednoczenie ich formy przez zastosowanie materiałów i kolorystyki, kształtów dachów i układu kalenic oraz kształtowanie zieleni przydomowej zgodnie z warunkami historycznymi - siedliskowymi;

Na terenach użytkowanych i zabudowanych istniejącą zabudową zagrodową dopuszcza się również budowę nowych obiektów o funkcji zabudowy zagrodowej o parametrach wynikających z technologii produkcji rolnej.

W historycznych siedliskach (zagrodach zabytkowych):

- 1) Ochronie podlega usytuowanie budynków i ich rozlokowanie w siedlisku wraz z zielenią przydomową. Budynek wraz z otoczeniem stanowiący siedlisko historyczne podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami;
 - 2) Nowa zabudowa powinna być lokalizowana w miejscach uwarunkowanych historycznie i zainwestowania już istniejącego oraz powinna być dopasowana do historycznej zabudowy zabytkowej wsi (w tym rozmieszczenia zabudowy na działce w nawiązaniu do niwy siedliskowej) będącej w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 3) Zakaz zabudowy dziedzińców gospodarczych w historycznych siedliskach;
 - 4) Obowiązuje zachowanie historycznego rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych elementów architektonicznych elewacji takich jak detal architektoniczny
 - 5) Obowiązuje zachowanie historycznych materiałów wykończeniowych i kolorystyk elewacji i dachów budynków;
2. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
3. W obszarze stref dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych, o minimalnej szerokości pasów drogowych:
- 10 m dla dróg wewnętrznych,

- 8 m dla ciągów pieszo-jezdnych stanowiących dojazd do maksymalnie dziesięciu działek budowlanych,
- 6 m dla ciągów pieszo-jezdnych stanowiących dojazd do maksymalnie pięciu działek budowlanych.

Dopuszcza się miejscowe zwężenia ww. szerokości na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych, w tym dopuszcza się mniejsze wartości minimalne szerokości w związku z ochroną układu komunikacyjnego w układzie wpisanym do rejestru zabytków;

4. Minimalna powierzchnia działki określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy wydzielen dla potrzeb: obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojeżdż koniecznych, a także na powiększenie działki sąsiedniej (przy zachowaniu warunku minimalnej powierzchni dla działki budowlanej).
5. Podziały i scalenia geodezyjne w obszarze wpisanym do rejestru zabytków podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 48 stref funkcyjnych, ujętych w 19 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
3.	Nr STREFY 1.MN POWIERZCHNIA ok. 2,54 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Drewnica. Teren użytkowany jest rolniczo, stopniowo przekształcany na funkcję mieszkaniową jednorodziną. 4.2 Teren przeznaczony jest na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej na zasadach określonych w punkcie 9. 4.3 Na terenie działek należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m ² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenażowe: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. 5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Wszelkie ciekie wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód; Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.3 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU 6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleni. 6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 7.1 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowana) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.	

	<p>7.2 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej graficznie na rysunku planu. W granicach ww. strefy obowiązują n.w. ustalenia.</p> <p>7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utwalić i uczytelnić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzajnych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).</p> <p>7.2.3 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS lub jako wody otwarte i cieków wodne.</p> <p>7.2.4 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozłogach.</p> <p>7.2.5 W nowobudowanych zespołach budynków mieszkalnych wymagane jest ujednoczenie ich formy, zastosowanych materiałów i kolorystyk, kształtów dachów, przeważających kierunków kalenic oraz zastosowanych typów pokryć, a także zastosowanie detalu architektonicznego nawiązującego do tradycyjnego budownictwa żuławskiego, zgodnie z pkt 9.</p> <p>7.3 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,1.</p> <p>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 60%.</p> <p>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 5%.</p> <p>9.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:</p> <p>9.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość max 9 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej). Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m.</p> <p>9.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowy symetryczny, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek.</p> <p>9.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:</p> <p>9.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość max 6 m.</p> <p>9.6.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne.</p> <p>9.7 Kształtowanie formy architektonicznej dla zabudowy wiodącej i towarzyszącej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizowaną jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenic na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną równolegle lub prostopadłe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerń i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Zaleca się stosować detal architektoniczny charakterystyczny dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>

	<p>10.3 Przez teren przebiegają napowietrzne linie energetyczne SN-15kV, wzdłuż których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi linii), oznaczone graficznie na rysunku planu. W pasach ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. W przypadku skablowania napowietrznych linii energetycznych pasy ochrony funkcyjnej nie obowiązują.</p>
11.	<p>SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓLWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - minimalna powierzchnia działki: 3000 m². 12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z ul. Wierzbowej i z drogi zlokalizowanej poza granicami planu na działce nr 163. 13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / na 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 50m² powierzchni użytkowej usług, - min. 1 miejsce parkingowe / 1 pokój do wynajęcia turystom, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej. Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.). Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp. Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>
15.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.</p>
16.	<p>STAWKA PROCENTOWA 30 %</p>
17.	<p>INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.</p>

1.	KARTA TERENU Nr 2	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MW	tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3.	Nr STREFY 2.MW POWIERZCHNIA ok. 0,46 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Drewnica. Zabudowany jest budynkiem wielorodzinnym i zabudową garażowo-gospodarczą. 4.2 Należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m ² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. 5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.	

6.	<p>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</p> <p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleni.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>
7.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu. W granicach ww. strefy obowiązują n.w. ustalenia: 7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica. 7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utwalić i uczynić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby). 7.2.3 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. 7.2.4 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg.</p> <p>7.3 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej. Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku wielorodzinnego w celu podniesienia walorów estetycznych przy zachowaniu istniejących gabarytów budynku.</p> <p>9.2 Zaleca się likwidację istniejącej substandardowej zabudowy garażowej lub jej estetyzację i dopuszcza się realizację nowej zabudowy towarzyszącej. Estetyzację istniejącej zabudowy i nową zabudowę towarzyszącą realizować zgodnie z parametrami określonymi w pkt 9.3.</p> <p>9.3 Parametry dla zabudowy towarzyszącej:</p> <p>9.3.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość max 6 m.</p> <p>9.3.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne. Kąt nachylenia połaci 45°.</p> <p>9.4 Wskaźniki zabudowy:</p> <p>9.4.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.4.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,4.</p> <p>9.4.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 50%.</p> <p>9.4.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 25%.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane.</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z drogi 03.KDD (ul. Wierzbowa).</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / na 1 lokal mieszkalny, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.).</p>

	<p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.</p> <p>Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>
15.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</p> <p>Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.</p>
16.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>30 %</p>
17.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.</p>

1.	<p>KARTA TERENU Nr 3</p> <p style="text-align: right;">Stegna 2309-06-21/PP/II</p>
2.	<p>PRZEZNACZENIE TERENU</p> <p>U,ZP tereny usług i zieleni urządzonej celu publicznego</p>
3.	<p>Nr STREFY 3.U,ZP</p> <p>POWIERZCHNIA ok. 1,57 ha</p>
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Drewnica.</p> <p>4.2 Teren jest zabudowany i zagospodarowany budynkiem straży pożarnej oraz obiektami sportu i rekreacji.</p> <p>4.3 Należy kontynuować istniejącą funkcję terenu. Nową zabudowę oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej należy realizować na zasadach określonych w pkt 9.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie:</p> <p>5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przelożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.3 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.</p>
6.	<p>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</p> <p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleni.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>
7.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu.</p> <p>W granicach ww. strefy obowiązują n.w. ustalenia:</p> <p>7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utwalić i uczytelnić szpalarami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).</p> <p>7.2.3 Dopuszcza się uzupełnienie nową zabudową o parametrach określonych w pkt 9. Cechy nowoprojektowanej zabudowy należy dostosować do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły.</p> <p>7.2.4 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu jako wody otwarte i ciekły wodne.</p> <p>7.2.5 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, rowów melioracyjnych i na rozłogach.</p>

	<p>7.3 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>8.1 Teren stanowi przestrzeń publiczną gminną.</p> <p>8.2 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,5.</p> <p>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 50%.</p> <p>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 20%.</p> <p>9.5 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne. Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość: 12 m dla budynków 2-kondygnacyjnych; 7 m dla budynków 1-kondygnacyjnych. Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m.</p> <p>9.6 Geometria dachów: Dachy dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachów: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek.</p> <p>9.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czern i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławy i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - minimalna powierzchnia działki: nie określa się.</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p> <p>12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z drogi 03.KDD (ul. Wierzbowa) i z drogi zlokalizowanej poza granicami planu na działce nr 202.</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny, - dla handlu i gastronomii: min. 1 miejsce /50 m² powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, - dla usług innych: min. 1 miejsce / 20 m² powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy zaleczyć w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.).</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.</p> <p>Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>
15.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</p> <p>Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.</p>

16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.

1.	KARTA TERENU Nr 4	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU ZP,Uk tereny zieleni urządzonej i usług kultu religijnego	
3.	Nr STREFY 4.ZP,Uk POWIERZCHNIA ok. 0,64 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Drewnica. Stanowi obszar dawnego cmentarza ewangelickiego z zachowanym starodrzewem. Obecnie pełni funkcję parku wiejskiego. 4.2 Teren przeznaczony jest na funkcję zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji obiektu sakralnego.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Ochronie podlega starodrzew dawnego cmentarza. 5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Ochronie podlega rzeźba terenu i starodrzew.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 7.1 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 7.2 Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu. W granicach ww. strefy obowiązują n.w. ustalenia: 7.2.1 Ochronie podlega historyczna parcela, zakazuje się dalszych podziałów; 7.2.2 W obszarze znajduje się teren dawnego cmentarza ewangelickiego ze starodrzewem – obecnie park wiejski, miejsce historycznej lokalizacji kościoła ewangelickiego. Ochronie podlega historyczny starodrzew. 7.2.3 Wszelkie zamierzenia w obrębie starodrzewia i na terenie dawnego cmentarza podlegają ochronie konserwatorskiej i wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami. 7.2.4 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu jako wody otwarte i ciekły wodne. 7.4 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY W granicach terenu dopuszcza się wyłącznie budowę obiektu sakralnego zlokalizowanego w miejscu historycznej lokalizacji nieistniejącego kościoła ewangelickiego o n.w. parametrach: 9.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu. 9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,2 9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 70%. 9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 15%. 9.5 Wysokość zabudowy: Nie określa się. 9.6 Geometria dachów: Nie określa się. 9.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Obiekt sakralny należy zlokalizować w miejscu historycznej lokalizacji kościoła ewangelickiego. Forma, detal i materiały powinny nawiązywać do cech nieistniejącego już w tym miejscu kościoła ewangelickiego, w oparciu o materiały źródłowe, obszar powinien podlegać rewitalizacji.	
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA 10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.	

	<p>10.2 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane. 12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z ulicy Wiślanej. 13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wynikającej z potrzeb obiektu. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogowym drogi powiatowej. Miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.). Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp. Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>
15.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.</p>
16.	<p>STAWKA PROCENTOWA 30 %</p>
17.	<p>INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.</p>

1.	KARTA TERENU Nr 5	Stegna 2309-06-21/PP/II										
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej											
3.	<table border="1"> <tr> <td>Nr STREFY</td> <td>5.MN</td> <td>6.MN</td> <td>7.MN</td> <td>8.MN</td> </tr> <tr> <td>POWIERZCHNIA</td> <td>ok. 2,15 ha</td> <td>ok. 0,26 ha</td> <td>ok. 4,37 ha</td> <td>ok. 0,40 ha</td> </tr> </table>	Nr STREFY	5.MN	6.MN	7.MN	8.MN	POWIERZCHNIA	ok. 2,15 ha	ok. 0,26 ha	ok. 4,37 ha	ok. 0,40 ha	
Nr STREFY	5.MN	6.MN	7.MN	8.MN								
POWIERZCHNIA	ok. 2,15 ha	ok. 0,26 ha	ok. 4,37 ha	ok. 0,40 ha								
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Drewnica i Drewniczka, obecnie wieś Drewnica. Zabudowany jest zabudową mieszkaniową jednorodziną. 4.2 Teren przeznaczony jest na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9. 4.3 Na terenie działek należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztanem, brzozą, klonem, dębem, grabem, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.</p>											
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. 5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>											

	<p>5.3 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.</p>
<p>6.</p>	<p>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</p> <p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpmi – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleń.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>
<p>7.</p>	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponentowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu. W granicach ww. strefy obowiązują nw. ustalenia:</p> <p>7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utwalić i uczynić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).</p> <p>7.2.3 Ochronie podlega zabudowa zabytkowa ujęta w ewidencji zabytków oraz o wartościach historyczno-kulturowych współtworząca charakter historycznej zabudowy.</p> <p>7.2.3.1 W obszarze zlokalizowane są nw. obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Budynek mieszkalny przy ul. Wierzbowej 6 zlokalizowany na działce nr 211/2 w strefie 5.MN.. 2) Budynek mieszkalny przy ul. Wiślanej 2 zlokalizowany na dz. nr 208/3 w strefie 6.MN. 3) Budynek mieszkalny przy ul. Wierzbowej 2 zlokalizowany na działce nr 212/2 w strefie 5.MN. 4) Budynek mieszkalny/gospodarczy przy ul. Długiej 25 zlokalizowany na dz. nr 398/3 w strefie 7.MN. 5) Budynek mieszkalny przy ul. Długiej 29 zlokalizowany na dz. nr 396/5 w strefie 7.MN. <p>7.2.3.2 W obszarze zlokalizowane są nw. obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter historycznej zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Budynek gospodarczy przy ul. Wierzbowej 2 zlokalizowany na działce nr 212/2 w strefie 5.MN. 2) Budynek mieszkalny przy ul. Długiej 23 zlokalizowany na dz. nr 399 w strefie 7.MN. 3) Budynek mieszkalny przy ul. Długiej 27 zlokalizowany na dz. nr 397 w strefie 7.MN. <p>7.2.3.3 Zasady ochrony obiektów o których mowa w pkt 7.2.3.1 i 7.2.3.2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obiekty zabytkowe wymienione w pkt 7.2.3.1 i 7.2.3.2 podlegają konserwacji, adaptacji i restauracji. 2) Obowiązuje zachowanie tkanki historycznej stanowiącej o wartości kulturowej obiektu w zakresie bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów, kolorystyki, wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z pierwotnymi cechami. Wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu oraz kompozycję i wystrój wnętrza architektonicznego podlegają współdziałaniu z konserwatorem zabytków na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. <p>7.2.4 Ochronie podlegają historyczne formy zabudowy i zasady ich kształtowania. Na działkach, na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską, należy zachować zasadniczy układ zabudowy z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektów objętych ochroną, w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzica gospodarczego przed budynkami historycznymi zlokalizowanymi w głębi działki. Zakazuje się wydzielania działek pod nową zabudowę na przedpolu historycznej zabudowy.</p> <p>7.2.5 Cechy nowoprojektowanej zabudowy należy dostosować do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły. Nowe obiekty na terenie nieruchomości, na której występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, powinny nawiązywać do formy, skali i użytych materiałów obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w szczególności w zakresie gabarytów i kształtu dachu.</p> <p>7.2.6 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekł wodne.</p> <p>7.2.7 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozlogach.</p> <p>7.2.8 Wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych zachować istniejącą zieleń oznaczoną graficznie na rysunku planu i uzupełnić stosując kontynuację gatunkową zieleni (np. wierzyby).</p> <p>7.3 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
<p>8.</p>	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
<p>9.</p>	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Działania inwestycyjne na obiektach zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt 7.2.3.</p> <p>9.2 Parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy:</p> <p>9.2.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu. W strefie 6.MN do dopuszcza się zabudowę na granicy działki sąsiedniej.</p> <p>9.2.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,3 na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000 m²; 0,2 na działkach o powierzchni większej niż 2000 m².</p> <p>9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 60%.</p>

	<p>9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15% na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000 m²; 10% na działkach o powierzchni większej niż 2000 m².</p> <p>9.2.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:</p> <p>9.2.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość max 9 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej). Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m.</p> <p>9.2.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowy symetryczny, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek.</p> <p>9.2.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:</p> <p>9.2.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość max 6 m.</p> <p>9.2.6.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne.</p> <p>9.2.7 Kształtowanie formy architektonicznej dla zabudowy wiodącej i towarzyszącej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej: 16 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej: 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynek gospodarczy i garażowo-gospodarczy muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenicy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną równolegle lub prostopadle do drogi lub do istniejącej historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerń i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Zaleca się stosować detal architektoniczny charakterystyczny dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławy i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane.</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p> <p>12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z drogi 03.KDD (ul. Wierzbowa), 01.KDL (ul. Długa), 04.KDD i z ul. Wiślanej, z ul. Długiej i Jaśminowej.</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / na 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 50m² powierzchni użytkowej usług, - min. 1 miejsce parkingowe / 1 pokój do wynajęcia turystom, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpornych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej.</p>

	<p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.).</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.</p> <p>Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>
15.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</p> <p>Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.</p>
16.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>30 %</p>
17.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.</p>

1.	<p>KARTA TERENU Nr 6</p> <p style="text-align: right;">Stegna 2309-06-21/PP/II</p>
2.	<p>PRZEZNACZENIE TERENU</p> <p>MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</p>
3.	<p>Nr STREFY</p> <p style="text-align: center;">9.MN,U 10.MN,U</p> <p>POWIERZCHNIA ok.0,28 ha ok. 0,13 ha</p>
4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>4.1 Teren 10.MN,U położony jest na obszarze historycznej wsi Drewnica, teren 9.MN,U na obszarze historycznej wsi Drewniczka, obecnie wieś Drewnica. Teren zabudowany jest zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową.</p> <p>4.2 Należy kontynuować realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.</p> <p>4.3 Na terenie działek należy wprowadzić zieleni wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody podziemne oraz systemy drenarskie:</p> <p>5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.3 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.</p>
6.	<p>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</p> <p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleni.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>
7.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu.</p> <p>W granicach ww. strefy obowiązują nw. ustalenia:</p> <p>7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utwalić i uczytnić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).</p> <p>7.2.3 Ochronie podlega zabudowa zabytkowa ujęta w ewidencji zabytków oraz o wartościach historyczno-kulturowych współtworząca charakter historycznej zabudowy.</p>

	<p>7.2.3.1 W obszarze zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter historycznej zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Budynek mieszkalny przy ul. Długiej 31 zlokalizowany na działce nr 395/1 w strefie 10.MN,U. 2) Budynek mieszkalny przy ul. Długiej 37 zlokalizowany na działce nr 377/1 w strefie 9.MN,U. <p>7.2.3.2 Zasady ochrony obiektów o którym mowa w pkt 7.2.3.1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obiekty zabytkowe wymienione w pkt 7.2.3.1 podlegają konserwacji, adaptacji i restauracji. 2) Obowiązuje zachowanie tkanki historycznej stanowiącej o wartości kulturowej obiektu w zakresie bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów, kolorystyki, wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z pierwotnymi cechami. Wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu oraz kompozycję i wystrój wnętrza architektonicznego podlegają współdziałaniu z konserwatorem zabytków na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. <p>7.2.4 Cechy nowoprojektowanej zabudowy należy dostosować do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły.</p> <p>7.2.5 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu.</p> <p>7.2.6 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg.</p> <p>7.3 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Działania inwestycyjne na obiekcie zabytkowym, oznaczonym graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt 7.2.3.</p> <p>9.2 Parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy:</p> <p>9.2.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.2.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,5.</p> <p>9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 50%.</p> <p>9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 25%.</p> <p>9.2.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:</p> <p>9.2.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu).. Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość max 9 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej). Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m.</p> <p>9.2.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek.</p> <p>9.2.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:</p> <p>9.2.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość max 6 m.</p> <p>9.2.6.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne.</p> <p>9.2.7 Kształtowanie formy architektonicznej dla zabudowy wiodącej i towarzyszącej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenicy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerń i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Zaleca się stosować detale architektoniczne charakterystyczne dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p>

	<p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławy i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleni komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
11.	<p>SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓLWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane.</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p> <p>12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z drogi 01.KDL (ul. Długa) i z drogi 04.KDD.</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny, - dla handlu i gastronomii: min. 1 miejsce /50 m² powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, - dla usług innych: min. 1 miejsce / 20 m² powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.).</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.</p> <p>Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>
15.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.</p>
16.	<p>STAWKA PROCENTOWA 30 %</p>
17.	<p>INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.</p>

1.	KARTA TERENU Nr 7	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU R, RM	tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
3.	Nr STREFY 11.R, RM POWIERZCHNIA ok. 1,42 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	<p>4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Drewnica. Użytkowany jest rolniczo. Część terenu zabudowana jest zabudową zagrodową.</p> <p>4.2 Teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.</p>
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU	<p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zielen, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie:</p> <p>5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielen.</p> <p>5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciek wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych.</p>

	<p>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.3 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniającej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wydolność środowiska naturalnego, 2) odnawialność zasobów przyrodniczych, 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego, 4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu. <p>5.4 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.</p>										
6.	<p>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</p> <p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleń.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>										
7.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują nw. ustalenia:</p> <p>7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utwalić i uczynić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).</p> <p>7.2.3 Ochronie podlega zabudowa zabytkowa ujęta w ewidencji zabytków oraz o wartościach historyczno-kulturowych współtworząca charakter historycznej zabudowy.</p> <p>7.2.3.1 W obszarze zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący charakter historycznej zabudowy, oznaczony graficznie na rysunku planu: - budynek przy ul. Wierzbowej 10 zlokalizowany na działce nr 210/4.</p> <p>7.2.3.2 Zasady ochrony obiektu o którym mowa w pkt 7.2.3.1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obiekt zabytkowy wymieniony w pkt 7.2.3.1 podlega konserwacji, adaptacji i restauracji. 2) Obowiązuje zachowanie tkanki historycznej stanowiącej o wartości kulturowej obiektu w zakresie bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów, kolorystyki, wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z pierwotnymi cechami. Wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu oraz kompozycję i wystrój wnętrza architektonicznego podlegają współdziałaniu z konserwatorem zabytków na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. <p>7.2.4 Ochronie podlegają historyczne formy zabudowy i zasady ich kształtowania. Na działkach na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską, należy zachować zasadniczy układ zabudowy z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektów objętych ochroną, w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzica gospodarczego przed budynkami historycznymi zlokalizowanymi w głębi działki. Zakazuje się wydzielania działek pod nową zabudowę na przedpolu historycznej zabudowy.</p> <p>7.2.5 Cechy nowoprojektowanej zabudowy należy dostosować do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły.</p> <p>7.2.6 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu jako wody otwarte i ciekł wodne.</p> <p>7.2.7 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozłogach.</p> <p>7.3 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>										
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>										
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Działania inwestycyjne na obiekcie zabytkowym, oznaczonym graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt 7.2.3.</p> <p>9.2 Parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy:</p> <table data-bbox="370 1604 1411 1843"> <tr> <td>9.2.1 Linie zabudowy:</td> <td>Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</td> </tr> <tr> <td>9.2.2 Intensywność zabudowy:</td> <td>Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,3.</td> </tr> <tr> <td>9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</td> <td>Minimum 60%.</td> </tr> <tr> <td>9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</td> <td>Do 15%.</td> </tr> <tr> <td>9.2.5 Wysokość zabudowy:</td> <td>Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość budynków mieszkalnych: max 9 m. Wysokość budynków gospodarczych i hodowlanych: max 10 m. Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m. Wysokość obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną i obiektów infrastruktury technicznej – max 12 m.</td> </tr> </table>	9.2.1 Linie zabudowy:	Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.	9.2.2 Intensywność zabudowy:	Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,3.	9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:	Minimum 60%.	9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	Do 15%.	9.2.5 Wysokość zabudowy:	Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość budynków mieszkalnych: max 9 m. Wysokość budynków gospodarczych i hodowlanych: max 10 m. Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m. Wysokość obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną i obiektów infrastruktury technicznej – max 12 m.
9.2.1 Linie zabudowy:	Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.										
9.2.2 Intensywność zabudowy:	Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,3.										
9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:	Minimum 60%.										
9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	Do 15%.										
9.2.5 Wysokość zabudowy:	Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość budynków mieszkalnych: max 9 m. Wysokość budynków gospodarczych i hodowlanych: max 10 m. Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m. Wysokość obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną i obiektów infrastruktury technicznej – max 12 m.										

	<p>9.1.6 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachów budynków mieszkalnych: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek. Pokrycie dachów budynków gospodarczych i hodowlanych ujednoczone pod względem kolorystycznym z budynkiem mieszkalnym.</p> <p>9.1.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej: 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenicy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czern i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Zaleca się stosować detal architektoniczny charakterystyczny dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławy i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
11.	<p>SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p> <p>12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z ul. Wierzbowej.</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.).</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.</p>

	Zasady realizacji instalacji OZE:	Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
16.	STAWKA PROCENTOWA	30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU	Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.

1.	KARTA TERENU Nr 8	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.	Nr STREFY	12.MN 13.MN
	POWIERZCHNIA	ok. 0,99 ha ok. 6,95 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	4.1	Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Leszkówka, obecnie wieś Drewnica. Częściowo zabudowany jest zabudową mieszkaniową jednorodziną.
	4.2	Teren przeznaczony jest na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.
	4.3	Na terenie działek należy wprowadzić zieleni wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbą, osiką, sosną, lipą, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m ² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU	
	5.1	Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleni, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie:
	5.1.1	W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni.
	5.1.2	Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.
	5.1.3	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
	5.1.4	Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych.
	5.2	Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
	5.3	Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	
	6.1	Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleni.
	6.2	Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	7.1	Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleni komponentowana) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
	7.2	Teren 12.MN znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica. Teren 13.MN znajduje się częściowo w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica i częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – strefie ochrony krajobrazu. Ww. strefy oznaczono graficznie na rysunku planu. W granicach ww. stref obowiązują ww. ustalenia:
	7.2.1	Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.
	7.2.2	Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utwalić i uczynić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).
	7.2.3	Ochronie podlega zabudowa zabytkowa ujęta w ewidencji zabytków oraz o wartościach historyczno-kulturowych współtworząca charakter historycznej zabudowy.
	7.2.3.1	W obszarze zlokalizowane są ww. obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter historycznej zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu:
		1) Budynek mieszkalno-gospodarczy przy ul. Zielonej 34 zlokalizowany na działce nr 293 w strefie 13.MN.
		3) Budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 4 zlokalizowany na działce nr 289/10 w strefie 13.MN.
		4) Budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 13 zlokalizowany na działce nr 363/3 w strefie 12.MN.
	7.2.3.2	Zasady ochrony obiektów o których mowa w pkt 7.2.3.1:
		1) Obiekty zabytkowe wymienione w pkt 7.2.3.1 podlegają konserwacji, adaptacji i restauracji.

	<p>2) Obowiązuje zachowanie tkanki historycznej stanowiącej o wartości kulturowej obiektu w zakresie bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów, kolorystyki, wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z pierwotnymi cechami. Wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu oraz kompozycję i wystroj wnętrza architektonicznego podlegają współdziałaniu z konserwatorem zabytków na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>7.2.4 Ochronie podlegają historyczne formy zabudowy i zasady ich kształtowania. Na działkach na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską, należy zachować zasadniczy układ zabudowy z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektów objętych ochroną, w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzińca gospodarczego przed budynkami historycznymi zlokalizowanymi w głębi działki. Zakazuje się wydzielenia działek pod nową zabudowę na przedpolu historycznej zabudowy.</p> <p>7.2.5 Cechy nowoprojektowanej zabudowy należy dostosować do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły.</p> <p>7.2.6 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekł wodne.</p> <p>7.2.7 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozlogach.</p> <p>7.2.8 Wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych zachować istniejącą zieleń oznaczoną graficznie na rysunku planu i uzupełnić stosując kontynuację gatunkową zieleni (np. wierzby).</p> <p>7.3 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Działania inwestycyjne na obiektach zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt 7.2.3.</p> <p>9.2 Parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy:</p> <p>9.2.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.2.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,4.</p> <p>9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 60%.</p> <p>9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 20%.</p> <p>9.2.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:</p> <p>9.2.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość max 9 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej). Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m.</p> <p>9.2.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek.</p> <p>9.2.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:</p> <p>9.2.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość max 6 m.</p> <p>9.2.6.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne.</p> <p>9.2.7 Kształtowanie formy architektonicznej dla zabudowy wiodącej i towarzyszącej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej: 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenicy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równolegle do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerni i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Zaleca się stosować detal architektoniczny charakterystyczny dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>

10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - w strefie 12.MN minimalna powierzchnia działki: 2000 m², - w strefie 13.MN minimalna powierzchnia działki: 1300 m²,</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p> <p>12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.</p> <p>12.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określono w pkt 12.1.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z dróg: 01.KDL (ul. Długa), 05.KDD (ul. Zielona).</p> <p>13.2 W strefie 12.MN przez teren działki nr 363/5 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działki nr 363/2 i 363/4.</p> <p>13.3 W strefie 13.MN przez teren działki nr 288/5 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działki nr 288/2, 288/3, 288/4, 289/5, 289/7, 289/9.</p> <p>13.4 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / na 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 50m² powierzchni użytkowej usług, - min. 1 miejsce parkingowe / 1 pokój do wynajęcia turystom, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.).</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.</p> <p>Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>
15.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</p> <p>Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.</p>
16.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>30 %</p>
17.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.</p>

1.	KARTA TERENU Nr 9	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.	Nr STREFY	14.MN 15.MN 16.MN
	POWIERZCHNIA	ok. 5,61 ha ok. 2,02 ha ok. 2,53 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	4.1	Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Leszkówka, obecnie wieś Drewnica. Częściowo zabudowany jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

	<p>4.2 Teren przeznaczony jest na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.</p> <p>4.3 Na terenie działek należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbę, osikę, sosnę, lipę, kasztan, brzozę, klon, dąb, grab, glóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie:</p> <p>5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych.</p> <p>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.3 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.</p>
6.	<p>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</p> <p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terasami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleni.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>
7.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu.</p> <p>W granicach ww. strefy obowiązują n.w. ustalenia:</p> <p>7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utrwalić i uczynić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).</p> <p>7.2.3 Ochronie podlega zabudowa zabytkowa ujęta w ewidencji zabytków oraz o wartościach historyczno-kulturowych współtworząca charakter historycznej zabudowy.</p> <p>7.2.3.1 W obszarze zlokalizowane są n.w. obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 55 zlokalizowany na działce nr 231 w strefie 14.MN. 2) Budynek mieszkalny przy ul. Długiej 40 i 42 zlokalizowany na działce nr 236/4 i 517 w strefie 14.MN. 3) Budynek mieszkalny przy ul. Długiej 46 zlokalizowany na działce nr 237/2 w strefie 14.MN. 4) Budynek mieszkalny przy ul. Długiej 52 zlokalizowany na działce nr 242/1 w strefie 16.MN. <p>7.2.3.2 W obszarze zlokalizowane są n.w. obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter historycznej zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 38 zlokalizowany na działce nr 232 w strefie 14.MN. 2) Budynek gospodarczy przy ul. Długiej 46 zlokalizowany na działce nr 237/2 w strefie 14.MN. 3) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 45 zlokalizowany na działce nr 235 w strefie 14.MN. 4) Budynek mieszkalny/gospodarczy przy ul. Wałowej 43 zlokalizowany na działce nr 234 w strefie 14.MN. 5) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 35 zlokalizowany na działce nr 229/1 w strefie 14.MN. 6) Budynek mieszkalny/gospodarczy przy ul. Wałowej 34 zlokalizowany na działce nr 220 w strefie 15.MN. 7) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 42 zlokalizowany na działce nr 221 w strefie 15.MN. 8) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 44 zlokalizowany na działce nr 222 w strefie 15.MN. 9) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 48 zlokalizowany na działce nr 225 w strefie 15.MN. 10) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 54 zlokalizowany na działce nr 227/1 w strefie 15.MN. 11) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 60 zlokalizowany na działce nr 239 w strefie 16.MN. 12) Budynek mieszkalny przy ul. Wałowej 64 zlokalizowany na działce nr 240/3 w strefie 16.MN. <p>7.2.3.3 Zasady ochrony obiektów o których mowa w pkt 7.2.3.1 i 7.2.3.2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obiekty zabytkowe wymienione w pkt 7.2.3.1 i 7.2.3.2 podlegają konserwacji, adaptacji i restauracji. 2) Obowiązuje zachowanie tkanki historycznej stanowiącej o wartości kulturowej obiektu w zakresie bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów, kolorystyki, wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z pierwotnymi cechami. Wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu oraz kompozycję i wystrój wnętrza architektonicznego podlegają współdziałaniu z konserwatorem zabytków na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. <p>7.2.4 Ochronie podlegają historyczne formy zabudowy i zasady ich kształtowania. Na działkach na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską, należy zachować zasadniczy układ zabudowy z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektów objętych ochroną, w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzińca gospodarczego przed budynkami historycznymi zlokalizowanymi w głębi działki. Zakazuje się wydzielania działek pod nową zabudowę na przedpolu historycznej zabudowy.</p>

	<p>7.2.5 Cechy nowoprojektowanej zabudowy należy dostosować do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły. Nowe obiekty na terenie nieruchomości, na której występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, powinny nawiązywać do formy, skali i użytych materiałów obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w szczególności w zakresie gabarytów i kształtu dachu.</p> <p>7.2.6 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu jako wody otwarte i ciekły wodne.</p> <p>7.2.7 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozlogach.</p> <p>7.2.8 Wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych zachować istniejącą zieleń oznaczoną graficznie na rysunku planu i uzupełnić stosując kontynuację gatunkową zieleni (np. wierzyby).</p> <p>7.3 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Działania inwestycyjne na obiektach zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt 7.2.3.</p> <p>9.2 Parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy:</p> <p>9.2.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.2.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,3 na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000 m²; 0,2 na działkach o powierzchni większej niż 2000 m².</p> <p>9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 60%.</p> <p>9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15% na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000 m²; 10% na działkach o powierzchni większej niż 2000 m².</p> <p>9.2.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:</p> <p>9.2.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość max 9 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej). Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m.</p> <p>9.2.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub tupek.</p> <p>9.2.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:</p> <p>9.2.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość max 6 m.</p> <p>9.2.6.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne.</p> <p>9.2.7 Kształtowanie formy architektonicznej dla zabudowy wiodącej i towarzyszącej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenicy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równolegle do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerń i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Zaleca się stosować detal architektoniczny charakterystyczny dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBYNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p>

	<p>10.2 Teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zielen komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>10.3 Tereny 15.MN i 16.MN znajdują się w granicach strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych. W odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, zabrania się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejącą zabudowę zlokalizowaną w strefie ochronnej wału dopuszcza się zachować i użytkować. Ewentualna rozbudowa istniejącej zabudowy lub budowa nowej zabudowy wymaga uzyskania zgody właściwego organu Wód Polskich.</p> <p>10.4 Przez tereny 14.MN i 16.MN przebiegają napowietrzne linie energetyczne SN-15kV, wzdłuż których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi linii), oznaczone graficznie na rysunku planu. W pasach ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. W przypadku skablowania napowietrznych linii energetycznych pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje.</p>
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane. 12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z dróg: 01.KDL (ul. Długa), z ul. Wałowej i ciągów pieszo-jezdnych 08.KXPW i 09.KXPW. 13.2 W strefie 14.MN przez działkę nr 236/4 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działek nr 236/6 i 236/1. 13.3 W strefie 14.MN przez działkę nr 236/6 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działki nr 236/1. 13.4 W strefie 15.MN przez teren działki nr 224 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działki nr 223 i 225. 13.5 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / na 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 50m ² powierzchni użytkowej usług, - min. 1 miejsce parkingowe / 1 pokój do wynajęcia turystom, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej. Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.). Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp. Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.

1.	KARTA TERENU Nr 10	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
3.	Nr STREFY	17.MN 18.MN 19.MN 20.MN
	POWIERZCHNIA	ok. 1,96 ha ok. 1,41 ha ok. 3,27 ha ok. 2,77 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Leszkówka, obecnie wieś Drewnica. Częściowo zabudowany jest zabudową mieszkaniową jednorodziną.	

	<p>4.2 Teren przeznaczony jest na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.</p> <p>4.3 Na terenie działek należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzbę, osikę, sosnę, lipę, kasztan, brzozę, klon, dąb, grab, glóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie:</p> <p>5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych.</p> <p>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.3 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.</p>
6.	<p>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</p> <p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleni.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>
7.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Teren 17.MN, 18.MN i 19.MN i częściowo teren 20.MN znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleni komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Tereny 17.MN, 18.MN i 19.MN i częściowo teren 20.MN znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Teren 20.MN znajduje się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej na rysunku planu. W granicach ww. stref obowiązują nw. ustalenia:</p> <p>7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utrwalić i oczyścić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).</p> <p>7.2.3 Ochronie podlega zabudowa zabytkowa ujęta w ewidencji zabytków oraz o wartościach historyczno-kulturowych współtworząca charakter historycznej zabudowy.</p> <p>7.2.3.1 W obszarze zlokalizowany jest nw. obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu:</p> <p>1) Budynek mieszkalny/gospodarczy przy ul. Zielonej 50 zlokalizowany na dz. nr 301 w strefie 18.MN.</p> <p>7.2.3.2 W obszarze zlokalizowane są nw. obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter historycznej zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu:</p> <p>1) Budynek mieszkalny i budynek gospodarczy/inwentarski przy ul. Zielonej 39 zlokalizowany na dz. nr 366/2 w strefie 19.MN.</p> <p>2) Budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 37 zlokalizowany na dz. nr 369 w strefie 19.MN.</p> <p>3) Budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 15 zlokalizowany na dz. nr 364/2 w strefie 19.MN.</p> <p>4) Budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 17 zlokalizowany na dz. nr 372 w strefie 19.MN.</p> <p>5) Budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 61 zlokalizowany na dz. nr 374 w strefie 20.MN.</p> <p>6) Budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 65 zlokalizowany na dz. nr 375 w strefie 20.MN.</p> <p>7) Budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 49 zlokalizowany na dz. nr 368/1 w strefie 20.MN.</p> <p>8) Budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 46 zlokalizowany na dz. nr 296/2 w strefie 20.MN.</p> <p>7.2.3.3 Zasady ochrony obiektów o których mowa w pkt 7.2.3.1 i 7.2.3.2:</p> <p>1) Obiekty zabytkowe wymienione w pkt 7.2.3.1 i 7.2.3.2 podlegają konserwacji, adaptacji i restauracji.</p> <p>2) Obowiązuje zachowanie tkanki historycznej stanowiącej o wartości kulturowej obiektu w zakresie bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów, kolorystyki, wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z pierwotnymi cechami. Wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu oraz kompozycję i wystrój wnętrza architektonicznego podlegają współdziałaniu z konserwatorem zabytków na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>7.2.4 Ochronie podlegają historyczne formy zabudowy i zasady ich kształtowania. Na działkach na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską, należy zachować zasadniczy układ zabudowy z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektów objętych ochroną, w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzińca gospodarczego przed budynkami historycznymi zlokalizowanymi w głębi działki. Zakazuje się wydzielenia działek pod nową zabudowę na przedpolu historycznej zabudowy..</p> <p>7.2.5 Cechy nowoprojektowanej zabudowy należy dostosować do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły. Nowe obiekty na terenie nieruchomości, na której występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, powinny nawiązywać do formy, skali i użytych materiałów obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w szczególności w zakresie gabarytów i kształtu dachu.</p>

	<p>7.2.6 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekły wodne.</p> <p>7.2.7 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleni wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozłogach.</p> <p>7.3 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Działania inwestycyjne na obiektach zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt 7.2.3</p> <p>9.2 Parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy:</p> <p>9.2.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.2.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,4 w strefie 20.MN; 0,2 w strefach 17.MN, 18.MN, 19.MN.</p> <p>9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 60%.</p> <p>9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: W strefach 17.MN, 18.MN, 19.MN do 10%. W strefie 20.MN do 20%.</p> <p>9.2.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:</p> <p>9.2.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość max 9 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej). Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m.</p> <p>9.2.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35^o do 50^o. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek.</p> <p>9.2.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:</p> <p>9.2.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość max 6 m.</p> <p>9.2.6.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne.</p> <p>9.2.7 Kształtowanie formy architektonicznej dla zabudowy wiodącej i towarzyszącej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenicy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerń i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Zaleca się stosować detale architektoniczne charakterystyczne dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren 17.MN, 18.MN i 19.MN i częściowo teren 20.MN znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleni komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>

	<p>10.3 Przez tereny 17.MN i 18.MN przebiegają napowietrzne linie energetyczne SN-15kV, wzdłuż których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi linii), oznaczone graficznie na rysunku planu. W pasach ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. W przypadku skablowania napowietrznych linii energetycznych pasy ochrony funkcyjnej nie obowiązują.</p> <p>10.4 Teren 17.MN znajduje się w granicach strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych. W odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, zabrania się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejącą zabudowę zlokalizowaną w strefie ochronnej wału dopuszcza się zachować i użytkować. Ewentualna rozbudowa istniejącej zabudowy lub budowa nowej zabudowy wymaga uzyskania zgody właściwego organu Wód Polskich.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - w strefach 17.MN, 18.MN, 19.MN minimalna powierzchnia działki: 3000 m², - w strefie 20.MN minimalna powierzchnia działki: 1300 m².</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanych i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p> <p>12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.</p> <p>12.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 12.1.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z dróg: 01.KDL (ul. Długa), 05.KDD (ul. Zielona), 04.KDD, 06.KDD.</p> <p>13.2 W strefie 19.MN przez teren działki nr 365 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działek nr 371 i 369.</p> <p>13.3 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / na 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 50m² powierzchni użytkowej usług, - min. 1 miejsce parkingowe / 1 pokój do wynajęcia turystom, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.).</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.</p> <p>Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>
15.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</p> <p>Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.</p>
16.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>30 %</p>
17.	<p>INNE USTALENIA PLANU</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.</p>

1.	KARTA TERENU Nr 11	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.	Nr STREFY	21.MN 22.MN
	POWIERZCHNIA	ok. 3,68 ha ok. 0,81 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	4.1	Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Leszkówka, obecnie wieś Drewnica. Częściowo zabudowany jest zabudową mieszkaniową jednorodziną.
	4.2	Teren przeznaczony jest na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o gabarycie stanowiącym kontynuację zabudowy istniejącej, na zasadach określonych w punkcie 9.
	4.3	Na terenie działek należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzb, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m ² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.

5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</p> <p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie:</p> <p>5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń.</p> <p>5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przelożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych.</p> <p>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.3 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.</p>
6.	<p>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</p> <p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleń.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>
7.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Teren częściowo znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Teren częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej graficznie na rysunku planu oraz w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej na rysunku planu. W granicach ww. stref obowiązują nw. ustalenia:</p> <p>7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utwalić i uczylnić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).</p> <p>7.2.3 Ochronie podlega zabudowa zabytkowa ujęta w ewidencji zabytków oraz o wartościach historyczno-kulturowych współtworząca charakter historycznej zabudowy.</p> <p>7.2.3.1 W obszarze zlokalizowany jest nw. obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu:</p> <p>1) Budynek mieszkalny/gospodarczy przy ul. Długiej 85 zlokalizowany na dz. nr 303/1 w strefie 21.MN.</p> <p>7.2.3.2 W obszarze zlokalizowane są nw. obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter historycznej zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu:</p> <p>1) Budynek mieszkalny przy ul. ul. Długiej 66 zlokalizowany na dz. nr 246/1 w strefie 22.MN.</p> <p>2) Budynek mieszkalny przy ul. Długiej 93 zlokalizowany na dz. nr 305/3 w strefie 21.MN.</p> <p>3) Budynek mieszkalny/gospodarczy przy ul. ul. Zielonej 56 zlokalizowany na dz. nr 304/1 w strefie 21.MN.</p> <p>4) Budynek mieszkalny i gospodarczy przy ul. ul. Zielonej 62 zlokalizowany na dz. nr 308 w strefie 21.MN.</p> <p>5) Budynek mieszkalny przy ul. ul. Zielonej 72 zlokalizowany na dz. nr 417 w strefie 21.MN.</p> <p>6) Budynek mieszkalny przy ul. ul. Zielonej 68 zlokalizowany na dz. nr 418/1 w strefie 21.MN.</p> <p>7) Budynek mieszkalny przy ul. ul. Długiej 70 zlokalizowany na dz. nr 247/2 w strefie 22.MN.</p> <p>7.2.3.3 Zasady ochrony obiektów o których mowa w pkt 7.2.3.1 i 7.2.3.2:</p> <p>1) Obiekty zabytkowe wymienione w pkt 7.2.3.1 i 7.2.3.2 podlegają konserwacji, adaptacji i restauracji.</p> <p>2) Obowiązuje zachowanie tkanki historycznej stanowiącej o wartości kulturowej obiektu w zakresie bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów, kolorystyki, wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z pierwotnymi cechami. Wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu oraz kompozycję i wystrój wnętrza architektonicznego podlegają współdziałaniu z konserwatorem zabytków na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>7.2.4 Ochronie podlegają historyczne formy zabudowy i zasady ich kształtowania. Na działkach na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską, należy zachować zasadniczy układ zabudowy z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektów objętych ochroną, w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzińca gospodarczego przed budynkami historycznymi zlokalizowanymi w głębi działki. Zakazuje się wydzielania działek pod nową zabudowę na przedpolu historycznej zabudowy.</p> <p>7.2.5 Cechy nowoprojektowanej zabudowy należy dostosować do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły. Nowe obiekty na terenie nieruchomości, na której występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, powinny nawiązywać do formy, skali i użytych materiałów obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w szczególności w zakresie gabarytów i kształtu dachu.</p> <p>7.2.6 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu jako wody otwarte i ciekły wodne.</p> <p>7.2.7 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozłogach.</p> <p>7.3 Teren znajduje się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>

8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Działania inwestycyjne na obiektach zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt 7.2.3</p> <p>9.2 Parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy:</p> <p>9.2.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.2.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,3.</p> <p>9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 60%.</p> <p>9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 15%.</p> <p>9.2.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wodującej:</p> <p>9.2.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. Wysokość max 9 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej). Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m.</p> <p>9.2.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek.</p> <p>9.2.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:</p> <p>9.2.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość min. 6 m max 10 m.</p> <p>9.2.6.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne.</p> <p>9.2.7 Kształtowanie formy architektonicznej dla zabudowy wodującej i towarzyszącej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej: 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kaleniccy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerń i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Zaleca się stosować detal architektoniczny charakterystyczny dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren częściowo znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>10.3 Przez teren 21.MN przebiega napowietrzna linia energetyczna SN-15kV, wzdłuż której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi linii), oznaczony graficznie na rysunku planu. W pasach ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. W przypadku skablowania napowietrznych linii energetycznych pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje.</p> <p>10.4 Tereny znajdują się w granicach strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych. W odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, zabrania się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejącą zabudowę zlokalizowaną w strefie ochronnej wału dopuszcza się zachować i użytkować. Ewentualna rozbudowa istniejącej zabudowy lub budowa nowej zabudowy wymaga uzyskania zgody właściwego organu Wód Polskich.</p>
11.	<p>SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>

12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - minimalna powierzchnia działki: 3000 m ² . 12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych. 12.4 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określono w pkt 12.1.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z dróg: 01.KDL (ul. Długa), 05.KDD (ul. Zielona), 04.KDD, 06.KDD i 011.KXPW. 13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / na 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 50m ² powierzchni użytkowej usług, - min. 1 miejsce parkingowe / 1 pokój do wynajęcia turystom, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej. Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.). Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp. Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.

1.	KARTA TERENU Nr 12	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
3.	Nr STREFY	23.MN 24.MN 25.MN 26.MN 27.MN
	POWIERZCHNIA	ok. 1,13 ha ok. 0,28 ha ok. 0,57 ha ok. 2,82 ha ok. 0,54 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Nowa Kolonia, obecnie wieś Drewnica. Teren jest niezabudowany. 4.2 Teren przeznaczony jest na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej na zasadach określonych w punkcie 9. 4.3 Na terenie działek należy wprowadzić zieleń wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzb, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m ² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. 5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Wszelkie ciekie wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.3 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.	

6.	<p>ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</p> <p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleni.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>
7.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Tereny 23.MN, 24.MN i 25.MN oraz częściowo tereny 26.MN i 27.MN znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleni komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Tereny 23.MN i 24.MN i częściowo tereny 26.MN znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Tereny 25.MN i częściowo tereny 26.MN i 27.MN znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Tereny 26.MN i 27.MN znajdują się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej na rysunku planu. W granicach ww. stref obowiązują ww. ustalenia:</p> <p>7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utwalić i uczynić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiąz, graby).</p> <p>7.2.3 Cechy nowoprojektowanej należy dostosować zabudowy do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły, zgodnie z pkt 9.</p> <p>7.2.4 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i cieków wodne.</p> <p>7.2.5 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleni wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozlogach.</p> <p>7.2.6 Wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych zachować istniejącą zieleni oznaczoną graficznie na rysunku planu i uzupełnić stosując kontynuację gatunkową zieleni (np. wierzyby).</p> <p>7.3 Tereny 23.MN, 24.MN, 25.MN i częściowo tereny 26.MN i 27.MN znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,4 w strefach 23.MN, 24.MN, 25.MN i 27.MN; 0,6 w strefie 26.MN.</p> <p>9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: W strefach 23.MN, 24.MN, 25.MN i 27.MN – minimum 60%; W strefie 26.MN - minimum 40%;</p> <p>9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: W strefach 23.MN, 24.MN, 25.MN i 27.MN do 20%. W strefie 26.MN do 30%.</p> <p>9.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:</p> <p>9.5.1 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). W strefach 23.MN, 26.MN i 27.MN, nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych. W strefach 24.MN i 25.MN dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość zabudowy w strefach 23.MN, 24.MN, 25.MN i 27.MN: max 9m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej); Wysokość zabudowy w strefie 26.MN: max 10m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej). Wysokość posadzki parteru: max 0,5 m.</p> <p>9.5.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek.</p> <p>9.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:</p> <p>9.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość: min. 6 m, max 10 m..</p> <p>9.6.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne.</p> <p>9.7 Kształtowanie formy architektonicznej dla zabudowy wiodącej i towarzyszącej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykusy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej: 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenicy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ogniodpornym poszczególnych części budynku.</p>

	<p>W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej.</p> <p>Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.</p> <p>Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokolowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinier, saiding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły.</p> <p>Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerń i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokolowej.</p> <p>Zaleca się stosować detal architektoniczny charakterystyczny dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Tereny 23.MN, 24.MN, 25.MN i częściowo tereny 26.MN i 27.MN znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleń komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
11.	<p>SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - w strefie 26.MN minimalna powierzchnia działki: 1500 m², - w strefie 27.MN dopuszcza się podział na dwie działki budowlane według rysunku planu. W strefach 23.MN, 24.MN, 25.MN nie dopuszcza się podziału na działki budowlane.</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p> <p>12.3 Dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 12.1.</p> <p>12.4 Część działki nr 524/38 znajdującej się w granicy strefy 27.MN dopuszcza się scalić z działką nr 524/2.</p> <p>12.5 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z dróg: 04.KDD, z ul. Jaśminowej oraz ciągów pieszo-jezdnymi 010.KXPW, 012.KXPW i 013.KXPW.</p> <p>13.2 W strefie 26.MN przez teren działki nr 391/4 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działek nr 391/1, 391/2, 391/3, 391/5.</p> <p>13.3 W strefie 26.MN przez teren działki nr 527/10 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działek nr 527/7, 527/8, 527/9.</p> <p>13.4 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / na 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 50m² powierzchni użytkowej usług, - min. 1 miejsce parkingowe / 1 pokój do wynajęcia turystom, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpornych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.).</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.</p> <p>Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>
15.	<p>SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA</p> <p>Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.</p>
16.	<p>STAWKA PROCENTOWA</p> <p>30 %</p>

17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.
------------	--

1.	KARTA TERENU Nr 13	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
3.	Nr STREFY	28.MN 29.MN 30.MN
	POWIERZCHNIA	ok. 0,46 ha ok. 1,05 ha ok. 0,87 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	<p>4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Nowa Kolonia, obecnie wieś Drewnica. Teren jest niezabudowany poza jedną działką, na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny i gospodarczy.</p> <p>4.2 Teren przeznaczony jest na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej na zasadach określonych w punkcie 9.</p> <p>4.3 Na terenie działek należy wprowadzić zieleni wysoką, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej, z zaleceniem lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.</p>	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU	
	<p>5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleni, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenarskie:</p> <p>5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleni.</p> <p>5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.1.4 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych.</p> <p>5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p> <p>5.3 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.</p>	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	
	<p>6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi tercami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleni.</p> <p>6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.</p>	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	<p>Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują n.w. ustalenia:</p> <p>7.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.</p> <p>7.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utrwalić i uczynić szpalerami drzew oznaczonych graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiąz, graby).</p> <p>7.3 Cechy nowoprojektowanej należy dostosować zabudowy do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły, zgodnie z pkt 9.</p> <p>7.4 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekły wodne.</p> <p>7.5 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleni wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozłogach.</p> <p>7.6 Wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych zachować istniejącą zieleni oznaczoną graficznie na rysunku planu i uzupełnić stosując kontynuację gatunkową zieleni (np. wierzby).</p>	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
	Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	9.1 Linie zabudowy:	Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
	9.2 Intensywność zabudowy:	Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,4.
	9.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:	Minimum 60%.
	9.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	Do 20%.
	9.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:	
	9.5.1 Wysokość zabudowy:	Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość max 9 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej). Wysokość posadzki parteru: max 0,5 m.
	9.5.2 Geometria dachów:	Dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub lupek.

	<p>9.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:</p> <p>9.6.1 Wysokość zabudowy: Max 1 kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość max 6 m.</p> <p>9.6.2 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne.</p> <p>9.7 Kształtowanie formy architektonicznej dla zabudowy wiodącej i towarzyszącej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej: 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenicy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokołowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, siding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerń i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokołowej. Zaleca się stosować detal architektoniczny charakterystyczny dla regionu np. drewniane okiennice, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.</p>
12.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>12.1 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach: - minimalna powierzchnia działki: 2500 m².</p> <p>12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p> <p>12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.</p>
13.	<p>KOMUNIKACJA</p> <p>13.1 Dojazd z dróg: 04.KDD, 07.KDW.</p> <p>13.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / na 1 lokal mieszkalny, - min. 1 miejsce parkingowe / 50m² powierzchni użytkowej usług, - min. 1 miejsce parkingowe / 1 pokój do wynajęcia turystom, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	<p>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</p> <p>Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej.</p> <p>Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.).</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej.</p> <p>Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów.</p> <p>Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp.</p> <p>Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.</p>

15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.

1.	KARTA TERENU Nr 14 Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU R, RM Tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
3.	Nr STREFY 31.R, RM 32.R, RM 33.R, RM POWIERZCHNIA ok. 3,64 ha ok. 2,72 ha ok. 2,93 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Teren położony jest na obszarze historycznej wsi Nowa Kolonia, obecnie wieś Drewnica. Użytkowany jest rolniczo. Część terenu zabudowana jest zabudową zagrodową. 4.2 Teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń, wody powierzchniowe i podziemne oraz systemy drenażowe: 5.1.1 W maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. 5.1.2 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Zakazuje się kanalizowania cieków naturalnych i rowów melioracyjnych. 5.2 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.3 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego, 2) odnawialność zasobów przyrodniczych, 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego, 4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu. 5.4 Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych oznaczonych na rysunku planu, przed podjęciem działań inwestycyjnych, należy wykonać analizę hydrogeologiczną określającą sposób posadowienia budynków.
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU 6.1 Należy zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych, poza zachowanymi terpami – wniesieniami w miejscach występowania nieistniejącej historycznej zabudowy w celu ochrony przeciwpowodziowej) oraz zieleń. 6.2 Należy kontynuować walory krajobrazu kulturowego w zakresie gabarytu i formy architektonicznej budynków oraz detalu architektonicznego, według zasad określonych w pkt 9.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują nw. ustalenia: 7.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica. 7.2 Historyczne podziały parcelacyjne, historyczne podziały jednostek osadniczych i historyczne szlaki komunikacyjne należy utrwalić i uczynić szpalerami drzew oznaczonymi graficznie na rysunku planu z zastosowaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby). 7.3 Ochronie podlega zabudowa zabytkowa ujęta w ewidencji zabytków oraz o wartościach historyczno-kulturowych współtworząca charakter historycznej zabudowy. 7.3.1 W obszarze zlokalizowany jest obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu: 1) Budynek przy ul. Jaśminowej 40 zlokalizowany na działce nr 422/3 w strefie 31.R, RM. 7.3.2 W obszarze zlokalizowane są nw. obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter historycznej zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu: 1) Budynek przy ul. Jaśminowej 26 zlokalizowany na działce nr 426 w strefie 31.R, RM. 2) Budynek przy ul. Jaśminowej 30 zlokalizowany na działce nr 425/1 w strefie 31.R, RM. 3) Budynek ul. Jaśminowej 34 zlokalizowany na działce nr 424 w strefie 31.R, RM. 4) Budynek przy ul. Jaśminowej 9 zlokalizowany na działce nr 433/3 w strefie 32.R, RM. 7.3.3 Zasady ochrony obiektów o których mowa w pkt 7.3.1 i 7.3.2: 1) Obiekty zabytkowe wymienione w pkt 7.3.1 i 7.3.2 podlegają konserwacji, adaptacji i restauracji. 2) Obowiązuje zachowanie tkanki historycznej stanowiącej o wartości kulturowej obiektu w zakresie bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów, kolorystyki, wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z pierwotnymi cechami. Wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu oraz kompozycję i wystrój wnętrza architektonicznego podlegają współdziałaniu z konserwatorem zabytków na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 3) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

	<p>7.4 Ochronie podlegają historyczne formy zabudowy i zasady ich kształtowania. Na działkach na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską, należy zachować zasadniczy układ zabudowy z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektów objętych ochroną, w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzińca gospodarczego przed budynkami historycznymi zlokalizowanymi w głębi działki. Zakazuje się wydzielenia działek pod nową zabudowę na przedpolu historycznej zabudowy.</p> <p>7.5 Cechy nowoprojektowanej zabudowy należy dostosować do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględniając: wysokość i proporcje wymiarów rzutu poziomego, proporcje i artykulacje elewacji, kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek kalenicy w stosunku do drogi, wielkość, proporcje oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej, stosowanie w bryle budynków podcieni, ganków, wystawek przy zastosowaniu zasad kształtowania prostej bryły. Nowe obiekty na terenie nieruchomości, na której występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, powinny nawiązywać do formy, skali i użytych materiałów obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w szczególności w zakresie gabarytów i kształtu dachu.</p> <p>7.6 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekii wodne.</p> <p>7.7 Ochronie podlega historyczny drzewostan: starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych i na rozlogach.</p> <p>7.8 Wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych zachować istniejącą zieleń oznaczoną graficznie na rysunku planu i uzupełnić stosując kontynuację gatunkową zieleni (np. wierzyby).</p> <p>7.9 W strefie 31.R, RM na terenie działki nr 423 znajdują się relikty historycznej zabudowy zagrodowej. Nową zabudowę o funkcji budynku mieszkalnego lokalizować w miejscu wskazanym na rysunku planu zachowując historyczny obrys budynku.</p>
8.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p>
9.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</p> <p>9.1 Działania inwestycyjne na obiektach zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, realizować na zasadach określonych w pkt 7.3.</p> <p>9.2 Parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy:</p> <p>9.2.1 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>9.2.2 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,3.</p> <p>9.2.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej: Minimum 60%.</p> <p>9.2.4 Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: Do 15%. Na działkach 425/1 i 425/2 do 20%.</p> <p>9.2.5 Wysokość zabudowy: Max 2 kondygnacje nadziemne (druga w poddaszu). Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków mieszkalnych: max 9 m. Wysokość budynków gospodarczych i hodowlanych: max 10 m. Wysokość posadzki parteru: max 0,45 m. Wysokość obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną i obiektów. infrastruktury technicznej – max 12 m.</p> <p>9.2.6 Geometria dachów: Dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się naczółki. Kąt nachylenia połaci od 35° do 50°. Pokrycie dachów budynków mieszkalnych: dachówka ceramiczna matowa o naturalnym kolorze spieku ceramicznego lub łupek. Pokrycie dachów budynków gospodarczych i hodowlanych ujednolicone pod względem kolorystycznym z budynkiem mieszkalnym.</p> <p>9.2.7 Kształtowanie formy architektonicznej: Rzut poziomy budynku realizować na planie prostokąta (nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków itp.). Maksymalna długość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkalnej 16 m, dla działek 421/4+14 dopuszcza się 22 m. Minimalna długość elewacji frontonowej (dłuższej) dla zabudowy mieszkalnej: 10 m. Proporcje rzutu bryły budynku od 1:1,6 do 1:2. Zabudowę należy kształtować w układzie wielobudynkowym, z dziedzińcem na rzucie prostokąta wokół którego rozmieszczone są zabudowania lub na wzór zagrody holenderskiej tj. w układzie jednobudynkowym, z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii. W układzie jednobudynkowym zabudowę gospodarczą i garażowo-gospodarczą realizować jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze muszą mieć taką samą szerokość jak budynek mieszkalny i być przykryte jednym dachem – ten sam poziom kalenicy na całej długości obiektu, dopuszcza się zaznaczenie murkiem ognioodpornym poszczególnych części budynku. W układzie wielobudynkowym zabudowa gospodarcza i garażowo-gospodarcza może występować w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej. Budynki lokalizować z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji zasad lokalizacji historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, drewno, tynk z dopuszczeniem kamienia w partii cokolowej. Wyklucza się okładziny elewacyjne (w tym klinkier, siding, płytki glazury, panele imitujące drewno). Dopuszcza się obłożenie licówkami ceramicznymi w kolorze występującego historycznie we wsi naturalnego spieku cegły. Kolorystyka elewacji: naturalna kolorystyka drewna, dla tynku kolory z palet barw ziemi tj. sepia, beż, brąz, złamana biel; wyklucza się jaskrawe barwy, czerń i ciemny brąz. Dopuszcza się kamień w partii cokolowej. Zaleca się stosować detal architektoniczny charakterystyczny dla regionu np. drewniane okienne, werandy, opaski okienne, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne formy i kształty obróbek ciesielskich i innych elementów drewnianych.</p>
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p>

11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Dopuszcza się podział terenu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi. 12.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowl i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych. 12.3 Dopuszcza się scalanie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych.
13.	KOMUNIKACJA 13.1 Dojazd z drogi 07.KDW. 13.2 W strefie 31.R,RM przez teren działki nr 421/10 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działki nr 421/9. 13.3 W strefie 31.R,RM przez teren działki nr 421/11 zapewnić służebność przejazdu i przechodu dla działki nr 421/13. 13.4 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny, - miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Woda: Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się z ujęcia własnego w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej. Ścieki bytowe : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe itp.). Energetyka: Z sieci energetycznej. Gaz: Z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej. Gospodarka odpadami: Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej itp. Zasady realizacji instalacji OZE: Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywaną dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wytwarzanej energii zgodna z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków wytwarzających prąd. Nie dopuszcza się realizacji instalacji OZE widocznych z przestrzeni publicznych tj. ciągi komunikacyjne (drogi, ścieżki, wał przeciwpowodziowy); Nie dotyczy instalacji zasilających uliczne punkty świetlne.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref funkcyjnych określonymi w § 5 niniejszej uchwały.

1.	KARTA TERENU Nr 15	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU WS Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	
3.	Nr STREFY 34.WS 35.WS POWIERZCHNIA ok. 1,43 ha ok. 0,24 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie ustala się.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU Wody powierzchniowe śródlądowe podlegają ochronie.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Nie ustala się.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 7.1 Teren 34.WS znajduje się częściowo w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne w układzie wsi mające wpływ na elementy tego układu (zagospodarowanie terenu w tym lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, sieć rowów, zieleni komponowaną) oraz w strefie ochrony krajobrazu podlegają przepisom odrębnymi dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 7.2 Teren 34.WS znajduje się częściowo w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – strefie ochrony krajobrazu i częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonych graficznie na rysunku planu. Teren 35.WS znajduje się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu. W granicach ww. stref obowiązują ww. ustalenia: 7.2.1 Ochronie podlegają: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ dróg, historyczne podziały parcelacyjne oraz granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej wsi Drewnica.	

	<p>7.2.2 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekły wodne.</p> <p>7.2.3 Ochronie podlega historyczny drzewostan. Należy zachować istniejącą zieleń oznaczoną graficznie na rysunku planu i uzupełnić stosując kontynuację gatunkową zieleni (np. wierzyby).</p> <p>7.3 Teren 34.WS znajduje się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Nie ustala się.
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Nie ustala się.
10.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</p> <p>10.1 Obszar położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren 34.WS znajduje się częściowo w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się budowę kładek pieszych nad kanałem Izbiska w miejscu historycznego ich przebiegu wskazanym na rysunku planu.
13.	KOMUNIKACJA Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Nie ustala się.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 16	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	
3.	<p>Nr STREFY</p> <p style="text-align: center;">01.KDL 02.KDL</p> <p>POWIERZCHNIA ok. 1,50 ha ok. 0,04 ha</p>	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.	
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</p> <p>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Nie ustala się.	
7.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>7.1 Teren 02.KDL i częściowo teren 01.KDL znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Teren 01.KDL znajduje się: częściowo w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – strefie ochrony krajobrazu i częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonych graficznie na rysunku planu.</p> <p>Teren 02.KDL znajduje się w całości w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu.</p> <p>W granicach ww. stref obowiązują ww. ustalenia:</p> <p>7.2.1 Ochronie podlega historyczny układ komunikacyjny wraz z towarzyszącą zielenią zabytkową.</p> <p>7.2.2 Historyczne nasadzenia alejowe wzdłuż szlaków komunikacyjnych podlegają ochronie, uzupełnieniu i rekompensacji. Należy uzupełnić nasadzenia alejowe z wykorzystaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby).</p>	

	<p>7.2.3 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekły wodne.</p> <p>7.3 Teren 02.KDL i częściowo teren 01.KDL znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt 8 i 12.
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Teren 02.KDL i częściowo teren 01.KDL znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>10.2 Przez teren 01.KDL przebiegają napowietrzne linie energetyczne SN-15kV, wzdłuż których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi linii), oznaczone graficznie na rysunku planu. W pasach ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. W przypadku skablowania napowietrznych linii energetycznych pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje.</p> <p>10.3 Teren 01.KDL znajduje się częściowo w granicach strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych.</p>
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW <p>12.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12 m, według rysunku planu.</p> <p>12.2 Parametry jezdní i chodników – zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy lokalnej.</p> <p>12.3 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>12.4 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.</p> <p>12.5 Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w punktach 12.1 i 12.2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.</p> <p>12.6 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlí i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.</p>
13.	KOMUNIKACJA <p>13.1 Drogi lokalne wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.</p> <p>13.2 Droga 01.KDL stanowi odcinek drogi powiatowej nr 2333G</p> <p>13.3 Droga 02.KDL stanowi rezerwę terenu na poszerzenie drogi powiatowej nr 2332G.</p>
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 17	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	
3.	Nr STREFY	03.KDD 04.KDD 05.KDD 06.KDD
	POWIERZCHNIA	ok. 0,23 ha ok. 1,03 ha ok. 0,86 ha ok. 0,17 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Dopuszcza się historyczne nawierzchnie – ich zachowanie lub odtworzenie (kamień, kostka brukowa).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU <p>5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>	

6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Nie ustala się.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 7.1 Teren 03.KDD i częściowo tereny 04.KDD, 05.KDD i 06.KDD znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 7.2 Teren 03.KDD i częściowo tereny 04.KDD i 05.KDD znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Tereny 04.KDD, 05.KDD i 06.KDD znajdują się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Tereny 04.KDD, 05.KDD i 06.KDD znajdują się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonych graficznie na rysunku planu. W granicach ww. stref obowiązują n.w. ustalenia: 7.2.1 Ochronie podlega historyczny układ komunikacyjny wraz z towarzyszącą zielenią zabytkową. 7.2.2 Historyczne nasadzenia alejowe wzdłuż szlaków komunikacyjnych podlegają ochronie, uzupełnieniu i rekompensacji. Należy uzupełnić nasadzenia alejowe z wykorzystaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby). 7.2.3 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy kształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekł wodne. 7.3 Teren 03.KDD i częściowo tereny 04.KDD, 05.KDD i 06.KDD znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt 8 i 12.
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA 10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 10.2 Teren 03.KDD i częściowo tereny 04.KDD, 05.KDD, 06.KDD znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 10.2 Przez teren 06.KDD przebiega napowietrzna linia energetyczna SN-15kV, wzdłuż których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi linii), oznaczona graficznie na rysunku planu. W pasach ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. W przypadku skablowania napowietrznych linii energetycznych pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje.
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10 m, według rysunku planu. 12.2 Parametry jezdni i chodników – zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej. 12.3 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi. 12.4 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. 12.5 Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w punktach 12.1 i 12.2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. 12.6 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
13.	KOMUNIKACJA Drogi dojazdowe wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

1.	KARTA TERENU Nr 18	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDW Tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej	
3.	Nr STREFY 07.KDW POWIERZCHNIA ok. 0,63 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU 5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. 5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Nie ustala się.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Teren 07.KDW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu. W granicach ww. strefy obowiązują nw. ustalenia: 7.1 Dopuszcza się nasadzenia wiatrochronne, po jednej stronie drogi, gatunkami drzew charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiązy, graby). 7.2 Dopuszcza się nawierzchnie naturalne – kamienne. 7.3 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. 7.4 Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekły wodne.	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt 8 i 12.	
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.	
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.	
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 12.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10 m, według rysunku planu. 12.2 Parametry jezdni i chodników – zgodnie z obowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej. 12.3 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi. 12.4 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. 12.5 Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w punktach 12.1 i 12.2 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. 12.6 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowlanej i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.	
13.	KOMUNIKACJA Droga wewnętrzna powiązana jest z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.	
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.	
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.	
16.	STAWKA PROCENTOWA 30%	
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.	

1.	KARTA TERENU Nr 19	Stegna 2309-06-21/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KXPW Tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych	
3.	<p>Nr STREFY 08.KXPW 09.KXPW 010.KXPW</p> <p>POWIERZCHNIA ok. 0,26 ha ok. 0,17 ha ok. 0,20 ha</p> <p>Nr STREFY 011.KXPW 012.KXPW 013.KXPW</p> <p>POWIERZCHNIA ok. 0,10 ha ok. 0,04 ha ok. 0,04 ha</p>	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Dopuszcza się historyczne nawierzchnie – ich zachowanie lub odtworzenie (kamień, kostka brukowa).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU <p>5.1 Powierzchnię terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.</p> <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.</p> <p>5.3 Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.</p>	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU Nie ustala się.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ <p>7.1 Tereny 08.KXPW, 09.KXPW, 010.KXPW, 012.KXPW, znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 874 (dawny nr 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>7.2 Tereny 08.KXPW, 09.KXPW i 010.KXPW znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Teren 012.KXPW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Tereny 011.KXPW, 013.KXPW znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, oznaczonej graficznie na rysunku planu. W granicach ww. stref obowiązują n.w. ustalenia: 7.2.1 Ochronie podlega historyczny układ komunikacyjny wraz z towarzyszącą zielenią zabytkową. 7.2.2 Historyczne nasadzenia alejowe wzdłuż szlaków komunikacyjnych podlegają ochronie, uzupełnieniu i rekompensacji. Należy uzupełnić nasadzenia alejowe z wykorzystaniem rodzimych gatunków charakterystycznych dla regionu (dęby, jesiony, wiąz, graby). 7.2.3 Ochronie podlegają naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu. Zakazuje się zasypywania i kanalizowania historycznych rowów melioracyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem WS i jako wody otwarte i ciekł wodne. 7.2.4 Ochronie podlega historyczny przekrój ciągu komunikacyjnego ulicy Wałowej, należy stosować nawierzchnię przepuszczalną lub półprzepuszczalną.</p> <p>7.3 Tereny 08.KXPW, 09.KXPW, 012.KXPW, 010.KXPW znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w obrębie której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p>	
8.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.	
9.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt 8 i 12.	
10.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA <p>10.1 Teren położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie działania na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>10.2 Tereny 08.KXPW, 09.KXPW, 010.KXPW i 012.KXPW znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 28.11.1977 r., pod nr 874 (dawniej 8/77) jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>10.3 Przez teren 08.KXPW przebiega napowietrzna linia energetyczna SN-15kV, wzdłuż której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi linii), oznaczona graficznie na rysunku planu. W pasach ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie terenu realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. W przypadku skablowania napowietrznych linii energetycznych pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje.</p> <p>10.4 Teren 08.KXPW znajduje się częściowo w granicach strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych.</p>	
11.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.	
12.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW <p>12.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 6 m, według rysunku planu.</p> <p>12.2 W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.</p> <p>12.3 Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.</p>	

12.4	Dopuszcza się miejscowe zwężenia parametrów określonych w punktach 12.1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.
12.5	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.
13.	KOMUNIKACJA Ciągi pieszo-jezdne powiązane są z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych.
14.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
15.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
16.	STAWKA PROCENTOWA 30 %
17.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

Rozdział 4 Załączniki do uchwały

§ 8

Integralną częścią uchwały są:

- 1) Część graficzna – rysunek planu – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 9

Wejście w życie niniejszego planu miejscowego powoduje utratę mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLIV/452/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 18 września 2014 r. w części objętej niniejszym planem miejscowym.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXIII/224/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 5 marca 2021 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica.

Niniejszy plan miejscowy jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLIV/452/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 18 września 2014 r. Do sporządzenia zmiany planu przystąpiono w wyniku składanych wniosków właścicieli gruntów o dokonanie zmiany planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz zmiany wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Granicami zmiany planu objęte są trzy obszary na terenie wsi Drewnica o łącznej powierzchni 70,20 ha.

Ustalenia planu wpływają w różnym stopniu na elementy z zakresu zagadnień przyrodniczych, kulturowych, gospodarczych lub społecznych:

- Projekt planu uwzględnia wymagania **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**. Ład przestrzenny zostanie zachowany, ponieważ zachowana jest kontynuacja funkcji, oraz kontynuacja istniejącego gabarytu i formy zabudowy. Ponadto w planie wprowadza się zasadę łączenia zabudowy z zielenią przydomową poprzez określenie minimalnej ilości zieleni wysokiej w obrębie nieruchomości.
- Wszystkie **walory architektoniczne i krajobrazowe, ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**, zostały zachowane. W projekcie planu obejmuje się ochroną walory krajobrazu przyrodniczego, poprzez wprowadzenie zapisów minimalizujących negatywny wpływ ustaleń planu na środowisko, takich jak: ochrona rzeźby terenu, ochrona zieleni, oczek i cieków wodnych, ochrona terenu przed erozją wodną poprzez zabezpieczenie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania, ochrona istniejących systemów drenarskich, utrzymanie minimalnego procentu terenu biologicznie czynnego, wymóg nasadzeń krajobrazowej zieleni wysokiej. Charakterystyczne dla danego regionu walory krajobrazu kulturowego chroni się poprzez kontynuację w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów małej architektury. W ramach sporządzania planu wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w obszarze planu występują grunty rolne chronione klasy III, dla których jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Wymagania **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, zostały zapewnione. Obszar planu znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego jako układ ruralistyczny wsi Żuławki i Drewnica pod nr 874 (dawniej 8/77) decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Elblągu z dnia 28.11.1977 r., w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica oraz w granicach strefy ochrony krajobrazu. W ww. strefach obowiązują ograniczenia gabarytu i form zabudowy, szczegółowo określone w projekcie planu.
- Spełnione zostały wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**. W projekcie planu określono zasady ochrony środowiska, wprowadzono zapisy dotyczące zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez wymóg realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.
- Zmieniły się walory z zakresu **ekonomii przestrzeni, prawa własności, obronności, potrzeb interesu publicznego oraz infrastruktury technicznej**, poprzez przeznaczenie niezbędnego terenu dla potrzeb dróg, co w konsekwencji przyczyni się do poprawy komunikacji kołowej dla przylegających terenów przeznaczonych do zabudowy.

W związku z przeznaczeniem terenów, obecnie rolnych, na funkcję inwestycyjną, zmieni się ekonomia przestrzeni spowodowana wpływami do budżetu z tytułu podatków w wyniku zrealizowania zabudowy.

- W procesie procedowania planu zapewniono **udział społeczeństwa** w pracach nad planem miejscowym poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożenie do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- Procedura planowania zachowała wymaganą **jawność i przejrzystość procedur planistycznych**. W procedowaniu planu nie wpłynęła żadna uwaga jakiegokolwiek ze stron, należy stwierdzić, że organ dopełnił interesu społecznego i prywatnego. Potwierdza to również analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna sporządzona do planu.
- W planie uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**, poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszczono zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego.
- Zmiana planu zachowuje wymagania **ładu przestrzennego i efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie niezbędnego terenu dla potrzeb dróg, co w konsekwencji przyczyni się do poprawy komunikacji kołowej dla przylegających terenów częściowo zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy.
- Zachowano minimalną **transportochłonność** układu przestrzennego, ponieważ projekt planu w żadnej mierze nie narusza dotychczasowego układu z zakresu transportu zbiorowego publicznego. Możliwe jest korzystanie ze wszystkich form transportu zbiorowego publicznego, gdyż obszar planu przylega do dróg publicznych. W pasach drogowych, możliwe jest realizowanie rozwiązań przestrzennych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- Zachowany jest również warunek dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy **na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**, ponieważ, obszar planu obejmuje tereny zurbanizowane wsi Drewnica i ich najbliższe sąsiedztwo. Są to tereny zlokalizowane przy istniejących drogach, wzdłuż których zlokalizowana jest zabudowa a projektowana w planie nowa zabudowa, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy.
- Odnośnie zagadnienia dotyczącego art. 32 ust 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że **Wójt dokonał analizy** oceny aktualności studium i planów miejscowych i przedstawił Radzie Gminy do uchwalenia, która to uchwałą Nr V/50/2019 z dnia 18 marca 2019 r. podjęła stosowną uchwałę. Władze Gminy w miarę potrzeby przychylają się do potrzeb społecznych i przystępują niezwłocznie do sporządzenia planów miejscowych lub ich zmiany, w sytuacji, gdy takie zapotrzebowanie się pojawi i jeżeli to nie koliduje z przepisami odrębnymi.
- **W zakresie finansów publicznych**, sporządzona dla potrzeb planu analiza, wykazała, że plan nie spowoduje skutków ekonomicznych, które obciążałyby budżet gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, ani w zakresie konieczności wykupu gruntów przez gminę na cele publiczne. Jednocześnie poprzez przeznaczenie nowych obszarów pod zabudowę, zwiększą się wpływy z podatków oraz ze sprzedaży gruntów gminnych przeznaczonych na cele komercyjne, w przypadku gdy władze gminy podejmą stosowne decyzje o możliwości ich sprzedaży.

Biorąc powyższe od uwagę Wójt Gminy Stegna przedstawia do rozpatrzenia projekt uchwały, którego przedmiotem są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica.