



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŻUŁAWKI

DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**SPORZĄDZIŁ:**

Wójt Gminy Stegna

**OPRACOWANIE:**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
ul. Targowa 45  
03 – 728 Warszawa

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Justyna Węcłewska  
mgr inż. Anna Uszkuur  
mgr inż. Agnieszka Odolecka

**WARSZAWA 2019**



**UCHWAŁA NR.....**

**RADY GMINY STEGNA**

**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIV/106/2015 Rady Gminy Stegna z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna przyjętej Uchwałą Nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20.07.2010 roku, zmienionej Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 roku oraz Uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19 grudnia 2018 r., Rada Gminy Stegna uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały, wraz z uzasadnieniem oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymiary w metrach;
- 7) lokalizacja szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony;
- 8) historyczne podziały własnościowe;
- 9) ogrodzenia o wartościach historyczno-kulturowych;

- 10) zieleń komponowana o wartościach historyczno-kulturowych związana z zagospodarowaniem terenu;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 12) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 13) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych;
- 14) historyczny wał przeciwpowodziowy;
- 15) historyczne zespoły zabudowy;
- 16) punkty widokowe;
- 17) kierunki otwarć widokowych.

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

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;

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

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenów:

- tereny parkingów publicznych – **KP**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- tereny zabudowy usługowej – **U**;
- tereny usług kultu religijnego – **UK**;
- tereny usług publicznych – **UP**;
- tereny usług turystyki – **UT**;
- tereny usług turystyki w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **UT/ZZ**;
- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – **RM**;
- tereny rolnicze – **R**;
- tereny rowów melioracyjnych – **WR**;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- teren cmentarza – **ZC**;
- teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego – **ZCn**;
- tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- tereny zieleni nieurządzonej – **ZR**;
- tereny zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **ZR/ZZ**;
- teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
- teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- tereny dróg polnych – **KDP**;
- tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných – **KPJ**.

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

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 planu.

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

6. Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP** oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i urządzeniem publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, parków, promenad.

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

8. Teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC** oraz tereny parkingów publicznych oznaczone symbolem **KP** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z utrzymaniem cmentarza.

9. Tereny usług publicznych oznaczone symbolem **UP** oraz tereny parkingów publicznych oznaczone symbolem **KP** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu, świadczenia usług pocztowych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) ściany tynkowane w kolorach: biały, żółty, kremowy, beżowy, czerwony, o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni;
- 2) ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej, licowej, w kolorze czerwonym naturalnego spieku cegły lub żółtym, w tym mur pruski, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;
- 3) ściany drewniane z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;
- 4) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych oraz paneli z tworzyw sztucznych (siding).

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

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

3. Dla zabudowy zagrodowej ustala się zasadę lokalizowania nowej budynków gospodarczych w głębi działki (na zapleczu działki budowlanej) w taki sposób, aby budynki tworzyły wewnętrzny dziedziniec (równolegle lub prostopadle do budynku głównego – mieszkalnego).

4. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem zabudowy historycznej;
- 2) na pozostałych terenach o maksymalnej wysokości do 15 m od poziomu terenu, z wyłączeniem obszarów:
  - a) punktów widokowych na kierunkach otwarc widokowych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obszaru chronionego krajobrazu,
  - c) strefy konserwatorskiej ochrony krajobrazu zgodnie z wpisem do rejestru zabytków;
  - d) strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
    - przedsięwzięć na terenie oznaczonym symbolem **U-4** dopuszczonych niniejszym planem,
    - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
  - c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
    - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 planu,
    - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
    - zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
    - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
  - d) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
    - dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,



- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **RM** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - dla terenów oznaczonych symbolami **ZP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- e) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- f) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 2) w zakresie ochrony przyrody:
- a) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem,
- b) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach zieleni historycznie komponowanej związanej z siecią drogową i melioracyjną, zagospodarowaniem terenu, historycznymi siedliskami, zespołami zabudowy (zielenią wysoka: aleje, szpalery, cenne krajobrazowo okazy drzew – starodrzew, nasadzenia liniowe rowów melioracyjnych) obowiązuje jej utrzymanie i pielęgnacja, z dopuszczeniem wycinki drzew na zasadach określonych w przepisach odrębnych (w przypadku zagrożenia życia i mienia oraz złych warunków fitosanitarnych przy jednoczesnej zasadzie rekompensacji gatunkami drzew szlachetnych, zgodnych uwarunkowaniami siedliskowymi),
- c) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) zachowanie i kontynuacja tradycyjnych form zabudowy i jej rozplanowania na terenach oznaczonych symbolem **RM**,
- b) zachowanie zadrzewień, grup drzew i pojedynczych drzew na terenach oznaczonych symbolami **ZR** i **R**,
- c) zachowanie istniejących zbiorników wodnych, w szczególności stawów, oraz obszarów wodno-błotnych wraz z roślinnością wodną i szuwarową,
- d) zachowanie i uzupełnienie w miarę możliwości szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w szczególności wzdłuż dróg publicznych i dróg polnych z zastosowaniem gatunków rodzimych charakterystycznych dla Mierzei i Żuław Wiślanych,
- e) historyczne rowy melioracyjne do zachowania i odtworzenia fragmentów w przypadku zatarcia przebiegu oraz ich uczytelnienia poprzez nasadzenia zieleni lub inne tradycyjne (zwyczajowo przyjęte) sposoby,
- f) zakaz zasypywania i kanalizowania rowów historycznych oraz nakaz ich utrzymania w dobrym stanie technicznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 5

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

§ 7.1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 28.11.1977 r. pod nr 8/77 – nr rej. 874. Ochronie podlegają historyczne zespoły zabudowy i budynki, ukształtowanie terenu, zieleń, podziały parcelacyjne, sieć drogowa, widoki i ekspozycja na wsie Żuławki i Drewnica oraz sieć rowów i kanałów.

2. W ramach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, o którym mowa w ust. 1, ustala się strefy ochrony konserwatorskiej: strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica oraz strefę ochrony krajobrazu wsi Żuławki i Drewnica – granice i zasięg stref wskazano na rysunku planu zgodnie z ww. wpisem do rejestru zabytków.

3. We wskazanej na rysunku planu strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zgodnie z wpisem do rejestru zabytków obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustalone w niniejszym paragrafie oraz poszczególnych kartach terenu, a także obowiązki wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica stanowi jednocześnie strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego; w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego roboty ziemne oraz roboty budowlane muszą być realizowane na zasadach określonych w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami.

5. Wskazuje się następujące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) kościół p.w. Narodzenia NMP wraz z otaczającym cmentarzem, układem wysokiej zieleni cmentarnej, ogrodzeniem cmentarza i dwoma dzwonami na terenie cmentarza – Żuławki 41 - nr rej. 1449 (dawny nr rej. 343/94 z dn. 12.04.1994 r.);
- 2) kaplica cmentarna wraz z cmentarzem ewangelickim – nr rej. 1450 (dawny nr rej. 344/94 z dn. 12.04.1994 r.);
- 3) budynek mieszkalny – Żuławki 52 - nr rej. 736 (dawny nr rej. 615 z dn. 21.12.1976 r.);
- 4) budynek mieszkalny (dom podcieniowy) – Żuławki 64 - nr rej. 187 (dawny nr rej. 109 z dn. 30.06.1960 r.);
- 5) dom podcieniowy – Żuławki 75 - nr rej. 737 (dawny nr rej. 616 z dn. 21.12.1972 r.);
- 6) budynek mieszkalny (budynek mieszkalny wzniesiony w zagrodzie wzdłużnej) – Żuławki 79 - nr rej. 1505 (dawny nr rej. 416/95 z dn. 16.01.1995 r.);
- 7) dom podcieniowy – Żuławki 32/33 - nr rej. 1812 z dn. 07.08.2007 r.;
- 8) dom podcieniowy (drewniany z szachulcowym podcieniem) – Żuławki 50B - nr rej. 735 (dawny nr rej. 614 z dn. 21.12.1972 r.);
- 9) zagroda holenderska (budynek mieszkalny, budynek inwentarski, stodoła, spichlerz, zieleń komponowana, w tym: aleja wierzbowo-jesionowa wzdłuż drogi dojazdowej do zagrody, szpaler jesionów wyniosłych wzdłuż pld.-zach. granicy działki 293/1, szpaler świerków pospolitych wzdłuż pln.-zach. granicy działki 293/2 oraz teren pod zagrodą) – Żuławki 80 - nr rej. 1912 z dn. 26.03.2015 r.

6. Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane a także inne działania, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy

obiektach wpisanych do rejestru zabytków, muszą być realizowane na zasadach ustalonych w tych przepisach.

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

- 1) budynek mieszkalny – Żuławki 15;
- 2) budynek mieszkalny – Żuławki 25;
- 3) budynek mieszkalny – Żuławki 27;
- 4) budynek mieszkalny/usługowy – Żuławki 28;
- 5) zagroda, w tym budynek mieszkalny i trzy budynki gospodarcze – Żuławki 37;
- 6) budynek mieszkalny – Żuławki 38;
- 7) budynek mieszkalny (obecnie świetlica wiejska) – Żuławki 39;
- 8) plebania – Żuławki 40;
- 9) plebania – budynek gospodarczy – Żuławki 40;
- 10) budynek mieszkalny – Żuławki 51;
- 11) budynek mieszkalny – Żuławki 63;
- 12) budynek gospodarczy - obora – Żuławki 63;
- 13) budynek gospodarczy - stodoła – Żuławki 64;
- 14) budynek mieszkalny – Żuławki 66;
- 15) budynek mieszkalny – Żuławki 68;
- 16) budynek mieszkalny – Żuławki 71;
- 17) budynek mieszkalny (dawniej mleczarnia) – Żuławki 72;
- 18) mur (ściana szczytowa budynku gospodarczego w. mleczarni) – Żuławki 72, dz. nr 238/2;
- 19) budynek mieszkalny – Żuławki 76;
- 20) budynek gospodarczy - spichlerz – Żuławki 76;
- 21) budynek gospodarczy - stodoła – Żuławki 6a;
- 22) park przy zagrodzie żuławskiej – Żuławki 37;
- 23) budynek mieszkalny – Żuławki 49;
- 24) budynek mieszkalny – Żuławki 84;
- 25) historyczny park ze stawem w jednostkach ZP-1 i WS-3 zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) 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;
- 2) przy ewentualnej wymianie stolarki okiennej i drzwiowej ustala się wymóg nawiązania do historycznych proporcji i kształtu (podziałów);
- 3) zakazuje się nadbudowy budynków;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, w tym adaptację poddasza na cele mieszkaniowe, ww. działania nie mogą niwelować wartości zabytkowych budynku, w tym jego elementów chronionych, a rozbudowę należy dopasować pod względem formy architektonicznej, gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju elewacji (w tym kolorystyki) do obiektu chronionego ujętego w ewidencji zabytków;
- 5) na terenie nieruchomości na której znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:

- a) zachowanie zasadniczego układu zabudowy z uwzględnieniem ochrony ekspozycji obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków, w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzica gospodarczego,
- b) w przypadku kontynuacji zabudowy zagrody w granicach historycznej niwy siedliskowej, nową zabudowę należy realizować w charakterze budynku gospodarczego nawiązującego do tradycji zabudowy wsi bądź stanowiącego współczesną interpretację form historycznych przy zachowaniu tradycyjnego: usytuowania, gabarytów, formy, skali, proporcji (stosunek długości elewacji jak 1 do 1,5-2,5), kształtu dachu (dach dwuspadowy o kącie nachylenia 35° – 45°), użytych materiałów (drewno, cegła, tynk), wystroju i kompozycji elewacji,
- c) nowe obiekty na terenie nieruchomości należy projektować i realizować w nawiązaniu do formy, skali i użytych materiałów obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w szczególności w zakresie gabarytów, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji.

9. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu następujące obiekty o wartościach historyczno-kulturowych:

- 1) budynek mieszkalny – Żuławki 1;
- 2) budynek mieszkalny – Żuławki 2;
- 3) budynek mieszkalny – Żuławki 24;
- 4) budynek usługowy – Żuławki 43a;
- 5) budynek mieszkalny w historycznej bryle, z ceglаныmi zdobieniami szczytów – Żuławki 1a;
- 6) budynek mieszkalny – Żuławki 9;
- 7) budynek mieszkalny – Żuławki 10;
- 8) budynek mieszkalny – Żuławki 16;
- 9) budynek mieszkalny – Żuławki 12;
- 10) budynek mieszkalny – Żuławki 26;
- 11) budynek mieszkalny – Żuławki 36;
- 12) budynek mieszkalny – Żuławki 55;
- 13) budynek mieszkalny – Żuławki 48;
- 14) budynek mieszkalny – Żuławki 60;
- 15) budynek gospodarczy na działce nr ew. 238/2;
- 16) budynek mieszkalny – Żuławki 70;
- 17) budynek mieszkalny – Żuławki 78;
- 18) budynek gospodarczy – Żuławki 65;
- 19) nawierzchnia z bruku kamiennego na drodze oznaczonej symbolem KDL-1.

10. Dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych ustala się:

- 1) zachowanie charakteru historycznej bryły, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznych materiałów budowlanych użytych w elewacji i pokryciu dachu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę pod warunkiem kontynuacji tradycyjnej formy zabudowy, z uwzględnieniem regionalnej tradycji budowlanej;
- 3) dopuszcza się współczesne interpretacje form historycznych;
- 4) zachowanie historycznej nawierzchni z bruku kamiennego na drodze oznaczonej symbolem KDL-1, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem w przypadku przebudowy lub remontu zastosowania materiału analogicznego.

11. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu historyczny wał przeciwpowodziowy, dla którego ustala się:

- 1) zakaz niszczenia i rozkopywania wału;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów małej architektury;
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią niską;
- 4) nakaz usuwania drzew rosnących na zboczach i szczycie wału oraz w odległości mniejszej niż 5 m od stopy wału;

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

- 1) zachowania ukształtowania terenu,
- 2) zachowania historycznego układu rowów melioracyjnych,
- 3) ochrony zieleni śródpolnej,
- 4) zachowania układu dróg polnych,
- 5) ochrony przedpoła historycznej zabudowy wsi,
- 6) zakaz lokalizowania urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 2,
- 7) przy wszelkich działaniach inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

13. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu historyczne podziały własnościowe, dla których ustala się:

- 1) ochronę historycznych podziałów na łąny, ich zachowanie poprzez zakaz wtórnych poprzecznych parcelacji,
- 2) dopuszcza się scalenie i łączenie działek gruntu powstałych z podziałów wtórnych wewnątrz granic historycznych łąnów,
- 3) nakaz zachowania zieleni wzdłuż granic jako uczytelnienie granic historycznych łąnów oraz wzdłuż rowów i dróg,
- 4) dopuszcza się jednostronne nasadzenia zieleni związanej z kanałami i rowami systemu melioracyjnego,
- 5) zakaz zasypywania i kanalizowania rowów oznaczonych symbolem WR, obowiązuje ich utrzymanie w dobrym stanie technicznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu historyczne zespoły zabudowy, dla których ustala się:

- 1) ochronę lokalizacji budynków i zieleni przydomowej,
- 2) nową zabudowę należy lokować w miejscach zgodnych z historycznymi zasadami sytuowania budynków w zagrodzie i zainwestowaniem już istniejącym oraz należy ją dopasować do charakteru historycznej zabudowy zabytkowej wsi, w tym rozmieszczenia zabudowy na działce w nawiązaniu do tradycji historycznych niw siedliskowych,
- 3) zakaz zabudowy dziedzińców gospodarczych w historycznych siedliskach.

15. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu ogrodzenia o wartościach historyczno-kulturowych:

- 1) na terenie MN/U-2 ogrodzenie frontowe należące do dawnej zagrody nr 6 – historyczna metalowa brama i przęsła ogrodzenia;
- 2) na terenie MN/U-10 i RM-15 ogrodzenie historycznej zagrody nr 75 i 76 - 7 słupków – ceglany słupek w narożniku działki nr 269 oraz przed wjazdem na posesje nr 75 i 76;

3) na terenie MN-7 historyczna metalowa brama wjazdowa do zagrody nr 24, na granicy między działkami nr ewidencyjny 64/4 i 64/1.

16. Dla ogrodzeń o wartościach historyczno-kulturowych ustala się:

- 1) ochronę historycznej formy ogrodzeń;
- 2) w przypadku złego stanu technicznego elementów ogrodzenia dopuszcza się naprawę i wymianę poszczególnych elementów ogrodzenia z zachowaniem ich historycznej formy i materiału.

17. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu lokalizację szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony z uwagi na ich wartość historyczno-kulturową.

18. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu zieleni komponowaną o wartościach historyczno-kulturowych związaną z zagospodarowaniem terenu.

19. Zasady ochrony zieleni komponowanej oraz szpalerów drzew i pojedynczych drzew, zgodnie z § 6 pkt 2 lit. a).

20. Przy obiektach zabytkowych obowiązuje zasada adaptacji, tzn. konieczne prace (budowlane – architektoniczne, konserwatorskie i restauratorskie), dokonywane w zabytku, aby mógł on spełniać współczesne funkcje inne niż cele dla których został wzniesiony warunkowane są zachowaniem charakterystycznych cech zabytku, będących nośnikiem jego wartości (określonych na podstawie badań architektoniczno-konserwatorskich), przy czym dopuszcza się adaptacje polegające na przystosowaniu istniejącego budynku do nowych wymagań, bez zmiany jego funkcji, takie jak modernizacje wnętrza budynku.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 8.** Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDG**, **KDZ**, **KDL** i **KDD**, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem **KPJ**, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP** oraz teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC**;
- 2) zakazuje się lokalizowania w obszarach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) ustala się obowiązek stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenów o funkcji publicznej.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

## **Rozdział 8**

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

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpaawy – zagospodarowanie terenu w granicach obszaru z uwzględnieniem przepisów odrębnych w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- 2) w strefie 100 metrów od linii brzegi rzeki Szkarpaawy, wskazanej na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem **UT-1**, obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- 3) w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, której granicę wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, zakazuje się:
  - a) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wokół pomników przyrody wskazanych na rysunku planu, w strefie ochronnej o średnicy 15 m od pnia drzewa obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - c) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
  - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - e) zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi,
  - f) zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
  - g) nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa,
  - h) w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać;
- 5) wskazuje się na rysunku planu strefy ochronne wokół cmentarza 50 m i 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi - w strefie 150 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
- 6) tereny oznaczone symbolami UT/ZZ oraz ZR/ZZ położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia z tych zakazów.

2. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) na terenach MN – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach MN/U – 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach MW – 3000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach U – 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie UK – 6000 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenach UP – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenach UT i UT/ZZ – 5000 m<sup>2</sup>,
  - h) na terenach RM – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) na terenach MN – 30 m,
  - b) na terenach MN/U – 24 m,
  - c) na terenach MW – 30 m,
  - d) na terenach U – 24 m,
  - e) na terenach UK – 50 m,
  - f) na terenach UP – 20 m,
  - g) na terenach UT i UT/ZZ – 30 m,
  - h) na terenach RM – 40 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 70° do 110°;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia ustalone w pkt 1 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
4. Podział zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków (w granicach układu ruralistycznego) podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
5. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

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

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

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



3. W pasie terenu o szerokości 15 m od osi elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia (po 7,5 m na każdą stronę) wskazanych na rysunku planu prowadzenie robót budowlanych z uwzględnieniem ograniczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zakaz zabudowy na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

## **Rozdział 11**

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

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem **KDG** oraz droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ** stanowią połączenie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy oraz zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL** oraz drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;
- 3) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ** stanowią ogólnodostępną komunikację pieszą oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** zapewniają dostęp działek budowlanych do dróg publicznych oraz stanowią dojazdy to terenów rolniczych;
- 5) drogi polne oznaczone symbolem **KDP** stanowią dojazdy do terenów rolniczych oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 6) dopuszcza się dostęp działek budowlanych do dróg publicznych poprzez nowo wydzielane drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6 m;
- 7) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 4) dla obiektów zamieszkania zbiorowego na terenie oznaczonym symbolem **UK** minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkańca;
- 5) dla budynków usługowych i wydzielonych lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- 6) dla budynków produkcyjnych dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem **U-1** minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny parkingów oznaczone symbolem **KP** stanowią obsługę w zakresie parkowania pojazdów dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC**, usług publicznych na terenach

oznaczonych symbolem **UP** oraz terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem **ZP**. Dla pozostałych terenów miejsca postojowe należy lokalizować w obszarze działki budowlanej.

4. Na działkach budowlanych, na których dopuszcza się zabudowę usługową należy zapewnić 5 miejsc do parkowania rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

## **Rozdział 12**

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

§ 14.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) realizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych i wykonanie nowych do czasu objęcia terenu siecią wodociągową,
  - e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych gminną siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej, położonych poza strefami ochronnymi wokół cmentarza, dopuszcza się do czasu zrealizowania Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki,
  - c) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) tereny zabudowy zagrodowej należy wyposażyć w bezodpływowe zbiorniki i płyty gnojowe na nieczystości płynne powstające w wyniku prowadzonej działalności rolniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dla terenów drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy

- lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
  - h) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
  - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) realizacja sieci gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalany w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
  - b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemne,
  - b) zachowuje się istniejące napowietrzne linie średniego napięcia z dopuszczeniem ich remontów, modernizacji, przebudowy lub likwidacji,
  - c) realizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) realizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust. 3.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 15 m<sup>2</sup>,
- 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- 4) elewacje zewnętrzne: tynki w zakresie kolorystyki: biel, szary, beż, kremowy.

## **Rozdział 13**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 14**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KP-1**, **KP-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking publiczny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się zabudowy kubaturowej,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) nawierzchnie utwardzone mineralne oraz z kostki brukowej kamiennej lub betonowej, płyt kamiennych, bruku drewnianego lub jego imitacji;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy oraz otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) stoisk handlowych (straganów), obiektów małej architektury, i innych takich jak sceny, podesty, w okresie dni świątecznych i uroczystości związanych z funkcją cmentarza, kościoła, lub działalnością społeczno-kulturalną, pod warunkiem, że stoiska handlowe

- (stragany) będą miały konstrukcję ażurową, drewnianą, a ww. obiekty lokalizowane w obrębie jednej działki budowlanej będą jednolite pod względem formy i wystroju,
- c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - na terenach oznaczonych symbolami MN-8 i MN-9 – 15% powierzchni działki budowlanej,
    - na pozostałych terenach – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenach oznaczonych symbolami MN-8 i MN-9 – 8,5 m,
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego na pozostałych terenach – 9 m,
    - pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m,
  - l) dla budynków zabytkowych wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,
  - m) ustala się lokalizowanie budynków z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji wykształconej już historycznie zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - n) na budynkach garażowych, gospodarczych, lub garażowo-gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - o) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi

- ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego położonych na terenie oznaczonym symbolem MN-11 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 6 planu;
  - 5) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych na terenach oznaczonych symbolami MN-3, MN-7, MN-14 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
  - 6) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych położonego na terenach oznaczonych symbolami MN-3, MN-4, MN-7, MN-14, MN-15, MN-17 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 10 planu;
  - 7) w historycznych zespołach zabudowy położonych na terenach oznaczonych symbolami MN-7, MN-11, MN-12 i MN-17 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 14 planu;
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem MN-15 wskazano zgodnie z rysunkiem planu położenie historycznego wału przeciwpowodziowego dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 ust. 11 planu;
  - 9) dla ogrodzenia o wartościach historyczno-kulturowych położonego na terenie oznaczonym symbolem MN-7 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 16 planu;
  - 10) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony oraz zieleni komponowanej o wartościach historyczno-kulturowych związanej z zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem MN-7 – zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
  - 11) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
  - 12) tereny oznaczone symbolami MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-10, MN-15, położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szarpawy – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
  - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 14) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 18.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-18**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
  - b) funkcja gospodarcza i garażowa może być realizowana włącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny jednorodzinny,

- c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - d) od strony wschodniej między linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu należy wprowadzić zielen izolacyjno-krajobrazową z gatunków drzew rodzimych w celu zapewnienia ochrony ekspozycji wsi Żuławki,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,15,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy – 7,5 m;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) teren częściowo jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 19.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,



- j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9 m,
    - pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m,
  - l) dla budynków zabytkowych wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,
  - m) ustala się lokalizowanie budynków z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji wykształconej już historycznie zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - n) na budynkach garażowych, gospodarczych, lub garażowo-gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - o) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych na terenach oznaczonych symbolami MN-20, MN-23 i MN-26 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
  - 5) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych położonego na terenach oznaczonych symbolami MN-23 i MN-24 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 10 planu;
  - 6) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony oraz zieleni komponowanej o wartościach historyczno-kulturowych związanej z zagospodarowaniem terenu zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN-19 i MN-20 – zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
  - 7) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
  - 8) tereny oznaczone symbolami MN-24 i MN-25 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 20.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U-1 i MN/U-2, dla których ustala się:

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



- a) budynki mieszkalne jednorodzinne usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej, w typie zabudowy wielobudynkowej lub połączone z budynkiem gospodarczym w typie zabudowy wzdłużnej – zagrody holenderskiej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 9 m,
    - pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m,
  - l) dla budynków zabytkowych wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,
  - m) ustala się lokalizowanie budynków z kalenicą dachu położoną prostopadle lub równoległe do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji wykształconej już historycznie zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - n) na budynkach garażowych, gospodarczych, lub garażowo-gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - o) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego położonych na terenie oznaczonym symbolem MN/U-2 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 6 planu;
  - 5) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych na terenie oznaczonym symbolem MN/U-2 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
  - 6) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych położonego na terenie oznaczonym symbolem MN/U-1 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 10 planu;
  - 7) w historycznym zespole zabudowy położonym na terenie oznaczonym symbolem MN/U-2 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 14 planu;
  - 8) dla ogrodzenia o wartościach historyczno-kulturowych położonym na terenie oznaczonym symbolem MN/U-2 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 16 planu;

- 9) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony oraz zieleni komponowanej o wartościach historyczno-kulturowych związanej z zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem MN/U-2 zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
- 10) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 11) teren oznaczony symbolem MN/U-1 jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 13) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 21.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10, MN/U-11**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 9 m,
    - pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m,
  - l) dla budynków zabytkowych wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,
  - m) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu,

- n) teren oznaczony symbolem MN/U-11 w całości położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki Szarpawy – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 planu, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi zakaz nie dotyczy istniejących obiektów, gdzie dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego oraz przebudowę) w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławy i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławy i Drewnica zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego położonych na terenach oznaczonych symbolami MN/U-9 i MN/U-10 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 6 planu;
  - 5) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków położonego na terenie oznaczonym symbolami MN/U-9 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
  - 6) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych położonych na terenach oznaczonych symbolami MN/U-4 i MN/U-8 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 10 planu;
  - 7) w historycznych zespołach zabudowy położonych na terenach oznaczonych symbolami MN/U-9 i MN/U-10 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 14 planu;
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem MN/U-8 wskazano zgodnie z rysunkiem planu położenie historycznego wału przeciwpowodziowego dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7 ust. 11 planu;
  - 9) dla ogrodzenia o wartościach historyczno-kulturowych położonego na terenie oznaczonym symbolem MN/U-10 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 16 planu;
  - 10) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony oraz zieleni komponowanej o wartościach historyczno-kulturowych związanej z zagospodarowaniem terenu zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN/U-6, MN/U-9 i MN/U-10 – zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
  - 11) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
  - 12) tereny oznaczone symbolami MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-11 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szarpawy – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
  - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 14) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 22.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-1**, dla którego ustala się:

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

- a) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
  - b) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m,
  - k) na budynkach garażowych, gospodarczych, lub garażowo-gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 10 planu;
- 5) teren jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 23.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U-1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - d) dopuszcza się w budynkach usługowych realizację jednego lokalu mieszkalnego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów produkcji wyrobów i tworzyw sztucznych z możliwością ich remontów i modernizacji z zastrzeżeniem zawartym w § 6 pkt 1 lit a i b,

- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego i produkcyjnego – 2 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku usługowego i produkcyjnego – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m,
  - n) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
  - o) dopuszcza się zachowania zgodnie ze stanem istniejącym dachów na modernizowanych budynkach produkcyjnych;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 24.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **U-2, U-3, U-4, U-5**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - d) dopuszcza się w budynkach usługowych realizację jednego lokalu mieszkalnego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

- k) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku usługowego – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m,
  - m) dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków położonego na terenie oznaczonym symbolem U-5 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
  - 5) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych położonych na terenach oznaczonych symbolami U-4 i U-5 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 10 planu;
  - 6) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem U-4 zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19 tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
  - 7) tereny oznaczone symbolami U-2 i U-3 oraz częściowo U-5 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpaawy – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 25.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi kultu religijnego, obiekt zamieszkania zbiorowego - plebania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe, zamieszkania zbiorowego - w formie wolnostojącej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego lub zamieszkania zbiorowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,

- i) maksymalna liczba kondygnacji budynku usług kultu religijnego, zamieszkania zbiorowego – 2 kondygnacje nadziemne,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku usług kultu religijnego, zamieszkania zbiorowego – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
  - 5) teren stanowi historyczny zespół zabudowy - zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 14 planu;
  - 6) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony oraz zieleni komponowanej o wartościach historyczno-kulturowych związanej z zagospodarowaniem terenu zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
  - 7) teren jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 6000 m<sup>2</sup>;
  - 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 26.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UP-1** i **UP-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne w zakresie: kultury, zdrowia, oświaty, poczty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe - w formie wolnostojącej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku usługowego – 10 m,
  - pozostałych obiektów – 6 m;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków położonego na terenie oznaczonym symbolem UP-2 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
  - 5) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany oraz w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UT-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi turystyki – przystań niewielkich jednostek pływających,
  - b) uzupełniające – pole namiotowe, camping, usługi gastronomiczne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe - w formie wolnostojącej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze, socjalna, gastronomiczna może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku funkcji podstawowej, lub w formie budynków wolno stojących,
  - c) zakazuje się lokalizowania domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie,
  - d) w strefie 100 metrów od linii brzegu rzeki Szkarpany zakazuje się lokalizowania usług gastronomicznych,
  - e) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,2,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku usługowego – 8,5 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m;



- 3) zakaz o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 planu, zgodnie z § 7 ust. 6, pkt 1 i pkt 2 lit. a tiret pierwsze uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, nie dotyczy:
  - a) lokalizowania użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
  - b) lokalizowanych nad wodami publicznymi, ogólnodostępnymi obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz obiektów służących obsłudze przystani żeglarskich o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 120 m<sup>2</sup> (sanitariaty, umywalnie, aneks kuchenny, pralnie, biuro bosmanatu, magazyn na sprzęt ratunkowy i żeglarski) – z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych;
- 4) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 5) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany oraz w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5 000 m<sup>2</sup>;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, zarządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) miejsc do biwakowania,
  - c) sezonowych ogródków gastronomicznych pod warunkiem lokalizowania ich poza strefą 100 m od linii brzegu rzeki Szkarpany, o konstrukcji ażurowej, drewnianej, a ich lokalizacja związana będzie z funkcjonującym obiektem gastronomicznym posiadającym zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości,
  - d) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 28.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/ZZ-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – przystań niewielkich jednostek pływających;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się obiekty, urządzenia i zagospodarowanie związane z przybijaniem, cumowaniem i postojem niewielkich jednostek pływających, z uwzględnieniem zasad określonych w § 10 ust. 1 pkt 5,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany oraz w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;

- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/ZZ-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – przystań kajakowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się obiekty, urządzenia i zagospodarowanie związane z przybijaniem, cumowaniem i postojem niewielkich jednostek pływających, w tym: umocnienie nadbrzeża, obiekty małej architektury porządkowej i wypoczynkowej (miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, itp.), oświetlenie terenu, dojścia i dojazdy, parking dla obsługi ruchu turystycznego, obiekty służące obsłudze przystani kajakowej (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny), z uwzględnieniem zasad określonych w § 10 ust. 1 pkt 5,
  - b) budynki służące obsłudze przystani kajakowej - w formie wolnostojącej,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) zakaz o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 planu, zgodnie z § 7 ust. 6, pkt 1 i pkt 2 lit. b tiret pierwsze uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, nie dotyczy:
  - a) lokalizowania użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
  - b) lokalizowanych nad wodami publicznymi, ogólnodostępnymi obiektów służących obsłudze przystani kajakowej o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m<sup>2</sup> (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny) – z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych;
- 4) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany oraz w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
- 5) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-11, RM-12, RM-14, RM-15, RM-16, RM-17, RM-18**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
  - b) uzupełniające – agroturystyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe, inwentarskie, agroturystyczne, w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
  - c) ustala się zachowanie zasadniczego układu zabudowy w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzińca gospodarczego,
  - d) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją zabudowy,
  - e) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych symbolami RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-12, RM-14, RM-15, RM-16 – 30% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenów oznaczonych symbolami RM-11, RM-17 – 20% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenów oznaczonych symbolami RM-6, RM-18 – 15% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych symbolami RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-12, RM-14, RM-15, RM-16 – 0,3,
    - dla terenu oznaczonego symbolem RM-3, – 0,6,
    - dla terenów oznaczonych symbolami RM-11, RM-17 – 0,2,
    - dla terenów oznaczonych symbolami RM-6, RM-18 – 0,15,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – 9 m,
    - pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej i garażowej – 10 m,
  - m) dla budynków zabytkowych wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,
  - n) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;

- 4) dla obiektów i obszaru wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego położonych na terenie oznaczonym symbolami RM-18 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 6 planu;
- 5) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych na terenach oznaczonych symbolami RM-6, RM-7, RM-11, RM-15 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
- 6) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych położonych na terenach oznaczonych symbolami RM-1, RM-2, RM-4 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 10 planu;
- 7) w historycznych zespołach zabudowy położonych na terenach oznaczonych symbolami RM-1, RM-2, RM-6, RM-11, RM-15, RM-17 i RM-18 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 14 planu;
- 8) dla ogrodzenia o wartościach historyczno-kulturowych położonego na terenie oznaczonym symbolem RM-15 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 16 planu;
- 9) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony oraz zieleni komponowanej o wartościach historyczno-kulturowych związanej z zagospodarowaniem terenu wskazanych na terenach oznaczonych symbolami RM-2, RM-6, RM-11, RM-15, RM-17 i RM-18 zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
- 10) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 11) tereny oznaczone symbolami RM-4, RM-5, RM-7 i RM-8 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpały – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 31.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RM-13**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe na sprzęt rolniczy, inwentarskie, w formie wolnostojącej,
  - b) ustala się maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zespole zabudowy zagrodowej,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
  - d) ustala się zachowanie zasadniczego układu zabudowy w szczególności poprzez wykluczenie zabudowy w obrębie dziedzińca gospodarczego,
  - e) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją zabudowy,
  - f) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z dopuszczeniem sytuowania budynków na terpach,

- g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne,
  - m) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – 9 m,
    - pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej i garażowej – 10 m,
  - o) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) teren jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy oraz w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 32.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-21, R-22, R-23, R-24, R-25, R-26, R-27, R-28, R-29, R-30, R-31, R-32, R-33, R-34, R-35, R-36, R-37, R-38, R-39, R-40, R-41, R-42, R-43, R-44, R-45, R-46, R-47, R-48, R-49, R-50, R-51, R-52, R-53, R-54, R-55, R-56**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie,
  - b) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu, za wyjątkiem wynikających z prac polowych oraz związanych z utrzymaniem i lokalizacją nowych dróg polnych,
  - c) nakazuje się zachowanie zadrzewień, zakrzewień i remizów śródpolnych,
  - d) zabrania się orki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczających dróg publicznych, dróg polnych oraz rowów melioracyjnych,
  - e) dopuszcza się lokalizację dróg gruntowych stanowiących dojazdy do pól, łąk i pastwisk;
- 3) tereny oznaczone symbolami **R-1, R-2, R-7, R-8, R-9, R-11, R-15, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-21, R-22, R-23, R-24, R-25, R-26, R-27, R-28, R-29, R-30, R-31, R-32, R-33, R-34, R-35, R-40, R-41, R-42, R-43, R-44, R-45, R-46, R-48, R-49, R-50, R-51, R-52, R-53, R-**

- 54, położone są w całości, a tereny oznaczone symbolami R-3, R-4, R-5, R-6, R-10, R-12, R-13, R-36, R-37, R-39, R-47, R-55 częściowo w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica lub w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) na terenach rolniczych dla których wskazano na rysunku planu historyczne podziały zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 13 planu,
  - 5) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony na terenach oznaczonych symbolami R-35 i R-40 - zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
  - 6) tereny oznaczone symbolami R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-21, R-22, R-23, R-24, R-25, R-29, R-30, R-31, R-32, R-33, R-34, R-35, R-40, R-41, R-42, R-43, R-44, R-45, R-48, R-49, R-50, R-51, R-52, R-53 i R-54 oraz częściowo tereny oznaczone symbolami R-26, R-28, R-39, R-47 i R-55 położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
  - 7) tereny oznaczone symbolami R-1, R-7, R-32, R-42, R-51 i R-52 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
  - 8) tereny oznaczone symbolami R-38 i R-56 oraz częściowo tereny oznaczone symbolami R-3, R-4, R-5, R-6, R-10, R-12, R-13, R-14, R-36, R-37, R-39, R-47 i R-55 położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 12 planu;
  - 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 33.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WR-1, WR-2, WR-3, WR-4, WR-5, WR-6, WR-7, WR-8, WR-9, WR-10, WR-11, WR-12, WR-13, WR-14, WR-15, WR-16, WR-17, WR-18, WR-19, WR-20, WR-21, WR-22**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rowy melioracyjne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu;
- 3) tereny oznaczone symbolami WR-4, WR-5, WR-6, WR-7, WR-8, WR-9, WR-11, WR-12, WR-13, WR-16, WR-18, położone są w całości, a tereny oznaczone symbolami WR-1, WR-2, WR-3, WR-10, WR-14, WR-15, WR-17, WR-19, WR-20 częściowo w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica lub w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami WR-1, WR-2, WR-3, WR-4, WR-6, WR-9, WR-10, WR-11, WR-13, WR-14, WR-15, WR-16, WR-17, WR-20, WR-21, WR-22 wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu historyczne podziały własnościowe – zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 13 planu,

- 5) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony wskazanych na terenach oznaczonych symbolami WR-13, WR-15, WR-18, WR-19, WR-21 i WR-22 zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
- 6) tereny oznaczone symbolami WR-1, WR-2, WR-4, WR-5, WR-6, WR-7, WR-8, WR-9, WR-12, WR-13, WR-16 i WR-18 oraz częściowo tereny oznaczone symbolami WR-3, WR-10, WR-11, WR-14, WR-15, WR-17, WR-19 i WR-20 położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 10) tereny oznaczone symbolami WR-1, WR-2, WR-3, WR-5, WR-6, WR-14, WR-15, WR-17, WR-19 i WR-20 częściowo położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 12 planu;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 34.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS-1, WS-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Szkarpa;wa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się realizację pomostów, w szczególności w rejonie punktów widokowych wskazanych na rysunku planu, oraz kładek pieszych i rowerowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z przybijaniem, cumowaniem i postojem niewielkich jednostek pływających w rejonie terenu oznaczonego symbolem UT/ZZ-1;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpa;wy oraz otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 35.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WS-3**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się realizację pomostów, w szczególności w rejonie punktów widokowych wskazanych na rysunku planu, obiektów małej architektury ogrodowej takiej jak: fontanny, kładki, altany;

- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) teren ujęty w gminnej ewidencji zabytków - zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
- 5) ochronie podlega kształt stawu zgodnie z rysunkiem planu; zakaz działań ograniczających jego powierzchnię lub zmieniających kształt stawu; obszar wraz z terenem ZP-1 stanowią integralną całość kompozycyjną i podlega rewitalizacji na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) teren jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 36.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz wyznaniowy – rzymskokatolicki, obiekty usług kultu religijnego takie jak: kościół, dom przedpogrzebowy, kostnica;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) budynek kościoła, domu przedpogrzebowego, kostnicy w formie wolnostojącej,
  - c) dopuszcza się obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem terenu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne,
  - j) maksymalna wysokość budynku domu przedpogrzebowego, lub kostnicy – 10 m,
  - k) maksymalna wysokość kościoła – 20 m od poziomu,
  - l) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek, dojazdów – bruk kamienny lub jego imitacja, kostka kamienna lub płyty kamienne;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 6 planu;
- 5) teren jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany oraz otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 7 500 m<sup>2</sup>,
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,



- b) stoisk handlowych (straganów), obiektów małej architektury, i innych takich jak sceny, podesty, w okresie dni świątecznych i uroczystości związanych z funkcją cmentarza i kościoła,
- c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 37. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCn-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – nieczynny cmentarz wyznaniowy – ewangelicki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejącą kaplicę cmentarną wraz z historyczną aleją drzew,
  - b) zakazuje się nowej zabudowy kubaturowej,
  - c) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z dopuszczeniem wyposażenia obiektami małej architektury takimi jak: tablice pamiątkowe, pomniki, symbole religijne, ławki, pojemniki na odpadki, oświetlenie,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2% powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,016,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
  - i) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek, dojeżdż i dojazdów – bruk kamienny lub drewniany lub jego imitacja, kostka kamienna lub płyty kamienne;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 6 planu;
- 5) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
- 6) teren jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2 600 m<sup>2</sup>;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów małej architektury związanych z upamiętnieniem miejsca i uroczystościami.

§ 38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-1**, **ZP-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem:

- obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, ławki, pomniki, place zabaw, oświetlenie, itp.,
  - ustępów publicznych,
  - niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
- b) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, bruk kamienny, drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub płyty kamienne,
  - c) ustala się wyposażenie terenu w punktach widokowych wskazanych na rysunku planu w miejsca odpoczynku dla odwiedzających,
  - d) forma ustępów publicznych stosownie do zakresu i skali przedsięwzięcia z uwzględnieniem cech architektury regionalnej, w szczególności dotyczących zastosowanych materiałów i formy dachu,
  - e) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów małej architektury i zagospodarowaniem terenu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) teren oznaczony symbolem ZP-1 częściowo ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków - zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
  - 5) w terenie ZP-1 ochronie podlega wysoka zieleń komponowana oraz historyczny układ przestrzenny; teren ten wraz z obszarem WS-3 stanowi integralną całość kompozycyjną i podlega rewitalizacji na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 6) ochrona zieleni komponowanej na zasadach określonych w § 7 ust. 19 planu;
  - 7) teren oznaczony symbolem ZP-1 jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
  - 8) teren oznaczony symbolem ZP-2 jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy oraz otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
  - 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 39.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, ZR-5, ZR-6, ZR-7, ZR-8, ZR-9, ZR-10, ZR-11, ZR-12, ZR-13, ZR-14, ZR-15, ZR-16, ZR-17**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona, łąki, pastwiska;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem urządzonego punktu widokowego na terenie oznaczonym symbolem ZR-13,

- b) zabrania się przekształcania na grunty orne,
  - c) zakaz przekształcania rzeźby terenu,
  - d) ustala się nawierzchnię ścieżek w rejonie punktu widokowego – żwir, bruk kamienny, drewniany lub jego imitacja, tłuczeń;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica lub w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) na terenie oznaczonym symbolem ZR-13 w miejscu wskazanym na rysunku planu ustala się urządzenie punktu widokowego wyposażonego w miejsca odpoczynku dla odwiedzających, przy czym ustala się:
    - zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
    - maksymalną wysokość obiektów 4 m,
    - maksymalna powierzchnia zagospodarowania na potrzeby punktu widokowego – 100 m<sup>2</sup>,
    - formę obiektów z uwzględnieniem cech architektury regionalnej, w szczególności dotyczących zastosowanych materiałów i formy zadaszeń,
    - zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją zagospodarowaniem terenu punktu widokowego;
  - 5) tereny oznaczone symbolami ZR-13, ZR-14, ZR-15 i ZR-16 położone są pomiędzy wskazanymi na rysunku planu historycznymi podziałami własnościowymi – zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 13 planu,
  - 6) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
  - 7) tereny oznaczone symbolami ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, ZR-5, ZR-6, ZR-7, ZR-8, ZR-9, ZR-10, ZR-11, ZR-12, ZR-13 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
  - 8) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 40.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR/ZZ-1, ZR/ZZ-2, ZR/ZZ-3, ZR/ZZ-4, ZR/ZZ-5, ZR/ZZ-6, ZR/ZZ-7, ZR/ZZ-8, ZR/ZZ-9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona, łąki, pastwiska, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji zabudowy nie związanej z ochroną przeciwpowodziową,
  - b) lokalizacja obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 5 planu,
  - c) zabrania się przekształcania na grunty orne,
  - d) zakaz przekształcania rzeźby terenu;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;

- 4) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy oraz otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem oraz ochroną przeciwpowodziową.

§ 41. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji gminnej,
  - c) wskazuje się lokalizację szpalerów drzew przeznaczonych do ochrony z dopuszczeniem ich uzupełnienia i kontynuacji,
  - d) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej innych niż wskazane na rysunku planu,
  - e) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony wskazanych na rysunku planu zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
- 5) teren częściowo jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy oraz w całości w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 42. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji gminnej,
  - c) wskazuje się lokalizację szpalerów drzew przeznaczonych do ochrony z dopuszczeniem ich uzupełnienia i kontynuacji,
  - d) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej innych niż wskazane na rysunku planu,
  - e) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;

- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica lub w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony wskazanych na rysunku planu zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
- 5) teren jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 43. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji gminnej,
  - c) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej innych niż wskazane na rysunku planu,
  - d) ustala się zachowanie nawierzchni brukowej,
  - e) wskazuje się lokalizację szpalerów drzew przeznaczonych do ochrony z dopuszczeniem ich uzupełnienia i kontynuacji,
  - f) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) nawierzchnia drogi z bruku kamiennego stanowiącej obiekt o wartościach historyczno-kulturowych podlega ochronie na zasadach określonych w § 7 ust. 10 pkt 4 planu;
- 5) teren częściowo położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany oraz w całości w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 3 planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 44. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – zmienna od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – zmienna od 9 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – zmienna od 9 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – zmienna od 7 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – zmienna od 5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-7 – zmienna od 6 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji gminnej,
- d) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej,
- e) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica lub w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony wskazanych na rysunku planu zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
- 5) tereny oznaczone symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-6 i KDD-7 położone są w całości a tereny oznaczone symbolami KDD-4 i KDD-5 częściowo w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 6) tereny oznaczone symbolami KDD-1 i KDD-2 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
- 7) tereny oznaczone symbolami KDD-5 i KDD-7 częściowo położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 12 planu;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 45.** Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDW- 1 – zmienna od 8 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDW- 2 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDW- 3 – zmienna od 4 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi oznaczonej symbolem KDW- 4 – zmienna od 5 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
  - 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
  - 4) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony wskazanych na rysunku planu zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
  - 5) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
  - 6) tereny oznaczone symbolami KDW-1 i KDW-4 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpawy – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
  - 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 46.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDP-1, KDP-2, KDP-3, KDP-4, KDP-5, KDP-6, KDP-7, KDP-8**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga polna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się nawierzchnie gruntowe lub żwirowe,
  - c) wskazuje się lokalizację szpalerów drzew przeznaczonych do ochrony z dopuszczeniem ich uzupełnienia i kontynuacji,
  - d) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica lub w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) dla szpalerów drzew i pojedynczych drzew przeznaczonych do ochrony wskazanych na rysunku planu zasady postępowania z uwzględnieniem § 7 ust. 19;
- 5) tereny oznaczone symbolami KDP-1, KDP-2, KDP-3, KDP-4 i KDP-5 położone są w całości a tereny oznaczone symbolami KDP-6, KDP-7 i KDP-8 częściowo w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 6) tereny oznaczone symbolami KDP-3, KDP-4, KDP-7 i KDP-8 częściowo położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 12 planu;

- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 47. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ-1, KPJ-2, KPJ-3, KPJ-4, KPJ-5, KPJ-6, KPJ-7, KPJ-8, KPJ-9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla terenów oznaczonych symbolami KPJ-1 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-2 – zmienna od 4 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenów oznaczonych symbolami KPJ-3 – zmienna od 5 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-4 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu
    - dla terenów oznaczonych symbolami KPJ-5 – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-6 – zmienna od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenów oznaczonych symbolami KPJ-7 – zmienna od 5 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-8 – zmienna od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenów oznaczonych symbolami KPJ-9 – zmienna od 6 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią,
  - c) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem KPJ-2 w miejscu wskazanym na rysunku planu ustala się urządzenie punktu widokowego wyposażonego w miejsca odpoczynku dla odwiedzających, przy czym ustala się maksymalną wysokość zabudowy 4 m;
- 3) w granicach układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 3 i 4 planu;
- 4) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 3 planu;
- 5) tereny oznaczone symbolami KPJ-1, KPJ-2, KPJ-4, KPJ-5 i KPJ-9 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szkarpany – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.



## **Rozdział 15**

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

§ 48. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## **Rozdział 16**

### **Postanowienia końcowe**

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

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

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

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stegna podjęła Uchwałą Nr XIV/106/2015 z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym: ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Obszar objętym opracowaniem jest położony w zachodniej części gminy Stegna wzdłuż rzeki Szkarpawy i zajmuje powierzchnię około 266 ha. Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna przyjętej Uchwałą Nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20.07.2010 roku, zmienionej Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 roku oraz Uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19 grudnia 2018 r., obszar objęty planem znajduje się w obszarze 4 i 6. Ponadto w ramach ww. obszarów wyodrębniono strefy 4.1, 6.1 i 6.2.

Obszar 4 to korytarz ekologiczny Szkarpawy i Wisły Królewieckiej. Natomiast strefa 4.1 to strefa osadnicza obejmująca tereny miejscowości Żuławki, częściowo wsi Drewnica i Przemysław, które znajdują się w obrębie historycznego międzywala oraz wsi Rybina. Dla ww. strefy wskazano następujące kierunki rozwoju:

*Sposób zagospodarowania strefy osadniczej 4.1 położonej w obszarze chronionego krajobrazu, w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (z odstępstwami) powinien uwzględniać zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim). Jednym z tych dopuszczeń, istotnym z punktu widzenia możliwości zagospodarowania strefy osadniczej jest możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej, niż ta wskazana na załącznikach graficznych 1A i 1B, w przypadkach ściśle określonych ww. uchwałą. W konfliktowej strefie osadniczej korytarza ekologicznego Szkarpawy szczegółowe kierunki polityki przestrzennej oraz dopuszczalny zakres zagospodarowania zostanie określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*

Obszar 6 to Południowa rolnicza strefa żuławska. Natomiast strefa 6.1 to strefa osadnicza a 6.2 to obszar depresyjny. Dla ww. stref w studium wskazano:

6.1 – Strefa osadnicza – niemal wszystkie miejscowości południowej strefy żuławskiej położone są w obszarach o niekorzystnych warunkach ekofizjograficznych ze względu na lokalizację na terenach depresyjnych i przydepresyjnych. Istotną cechą tych miejscowości jest niska intensywność terenów już zabudowanych. Na niekorzystne warunki życia w tej strefie wskazuje także odpływ ludności w okresie transformacji ustrojowej.

*Kierunki zagospodarowania:*

- ograniczenie ekspansji przestrzennej zabudowy mieszkaniowej poza obszary obecnie zabudowane,
- dopuszcza się intensyfikację i modernizację w ramach wyznaczonych terenów budowlanych,
- w obrębie historycznych miejscowości Żuławki, Niedźwiedzica, Tujsk i Rybina w obrębie historycznego układu wsi ochronie podlegają cenne elementy zagospodarowania terenu a nowo wprowadzana zabudowa ma uwzględniać krajobraz kulturowy obszaru (wykluczenie obcych form krajobrazowych),
- część strefy osadniczej położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpawy, dla którego obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie tej formy ochrony przyrody, ustanowione przez Sejmik Województwa Pomorskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim),
- przy zagospodarowaniu strefy osadniczej 6.1 położonej we wsi Żuławki należy uwzględnić strefę ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wskazaną we wpisie do rejestru zabytków oraz wpisaną do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków strefę ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica,

Na etapie sporządzania MPZP dla miejscowości historycznych zostaną doprecyzowane ustalenia z zakresu zasad ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, wykluczające możliwość lokalizacji obiektów dysharmonijnych oraz regulujące stosowanie oraz dopuszczalne formy reklam zewnętrznych, obiektów tymczasowych i ogrodzeń.

Sposób zagospodarowania strefy osadniczej 6.1 położonej w obszarze chronionego krajobrazu, w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (z odstępstwami) powinien uwzględniać zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim). Jednym z tych dopuszczeń, istotnym z punktu widzenia możliwości zagospodarowania strefy osadniczej jest możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej, niż ta wskazana na załącznikach graficznych 1A i 1B, w przypadkach ściśle określonych ww. uchwałą.

6.2 – obszar depresyjny – strukturę przestrzenną tego obszaru wyznaczają ekosystemy polderowe obejmujące niskie przydepresyjne i depresyjne części równin deltowych. Od

strony rzek polderu chronione wałami, stanowiącymi równocześnie osłonę przeciwpowodziową. Pod względem hipsometrycznym i melioracyjnym wyróżniona przestrzeń żuławska charakteryzuje się rzędnymi poniżej poziomu morza.

Według prognoz przyspieszonego wzrostu poziomu morza jest to obszar ryzyka wyższego nawodnienia przez wody powierzchniowe i gruntowe, a także zagrożenia zniszczeniem i zalaniem przy wezbraniach sztormowych. W prognozie stuletniej zagrożenia obszaru obejmują przestrzeń między poziomami 1,0 m i 2,5 m. W Studium jako obszary „upośledzone” (wg standardów UE) wymagające już obecnie szczególnych polityk pomocowych i zagrożone dalszymi niekorzystnymi zmianami przyjęto tereny depresyjne i przydepresyjne do poziomu 1,25 m.

*Kierunki zagospodarowania:*

- zachowanie sprawności polderowych systemów melioracyjnych – istotnego elementu ochrony przeciwpowodziowej przestrzeni żuławskiej oraz regulującego stosunki wodne w glebie w celu zachowania najlepszych walorów produkcyjnych przestrzeni rolniczej,
- zakaz lokalizacji zwartych zespołów mieszkaniowych obszarów upośledzonych, dopuszcza się zabudowę punktową na historycznych terpach z warunkiem sytuowania obiektów powyżej rzędnej 2,50 m n.p.m.,
- część obszaru depresyjnego położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpany, dla którego obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie tej formy ochrony przyrody, ustanowione przez Sejmik Województwa Pomorskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim).

*Sposób zagospodarowania strefy osadniczej 6.1 położonej w obszarze chronionego krajobrazu, w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (z odstępstwami) powinien uwzględniać zakazy, nakazy, 149 ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim). Jednym z tych dopuszczeń, istotnym z punktu widzenia możliwości zagospodarowania strefy osadniczej jest możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej, niż ta wskazana na załącznikach graficznych 1A i 1B, w przypadkach ściśle określonych ww. uchwałą.*

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany Studium.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie

przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Stegna ważyła interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

W planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowanych znajdujących się w strefach 4.1 i 6.1. Wyodrębnione następujące funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
- tereny zabudowy usługowej – U,
- tereny usług kultu religijnego – UK,
- tereny usług publicznych – UP,
- tereny usług turystyki – UT,
- tereny usług turystyki w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – UT/ZZ,
- tereny zabudowy zagrodowej – RM.

Dla obszarów zabudowanych zapewniono odpowiedni poziom obsługi komunikacyjnej oraz standard wyposażenia w tereny zieleni urządzonej wraz obiektami rekreacyjnymi i wypoczynkowymi.

Tereny otwarte pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu tj. zachowano funkcję rolniczą, wody powierzchniowe i tereny zieleni nieurządzonej.

Mając na względzie, że przedmiotowy obszar w znacznej części znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpały oraz otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” zasady zagospodarowania zostały podporządkowane ochronie krajobrazu. Uwzględniono granice układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 874 (dawny nr rej. 8/77 z dnia 28.11.1977 r.) oraz strefy konserwatorskie: ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica wpisanego do rejestru zabytków, ochrony krajobrazu wpisanego do rejestru zabytków, ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto wzięto pod uwagę występowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz gminnej ewidencji zabytków, a także objęto ochroną aktem prawa miejscowego obiekty o wartościach historyczno-kulturowych. Zagospodarowanie w otoczeniu zabytków podporządkowaniu kontynuacji regionalnej tradycji budowlanej z poszanowaniem historycznej tkanki wsi.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 03.08.2016 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dnia 23.08.2016 r. – był udostępniony właściwym organom i instytucjom do opiniowania i uzgodnień,
- w dniach od 08.03.2019 r. do 28.03.2019 r. – był wyłożony do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 26 marca 2019 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono 15 uwag.

W związku z uwzględnieniem części ww. uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach ..... W dniu ..... odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W trakcie drugiego wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono ..... uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr XLIV/454/2014 z dnia 18 września 2014 r. Zgodnie z wnioskami zawartymi w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna”, stanowiącej załącznik do ww. uchwały, obszar wsi Żuławki jest rekomendowany do rozpoczęcia procedury sporządzania planu miejscowego.

Z analizy wszystkich wpływów i wydatków do budżetu Gminy prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest niekorzystna dla Gminy Stegna. W największym stopniu budżet Gminy zostanie obciążony przez koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu komunikacji oraz zagospodarowaniem terenu zieleni urządzonej, które stanowią ok. 86% wszystkich wydatków. Z kolei koszty wykupu gruntów są niewielkie z uwagi na rolny charakter pozyskiwanych gruntów.

Największe wpływy Gmina uzyska z tytułu renty planistycznej, która stanowi ponad połowę łącznych dochodów. Istotne jest, że w okresie ponad 15-letnim prognoza finansowa staje się korzystna dla Gminy z racji zwiększenia wpływów związanych z podatkiem od nieruchomości, co pozwala na stwierdzenie o opłacalności wykonania planu miejscowego w perspektywie długoletniej.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.