

Projekt

z dnia 12 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 2020 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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), 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) studnia artezyjska o wartościach historyczno-kulturowych;
- 11) zielen komponowana o wartościach historyczno-kulturowych związana z zagospodarowaniem terenu;
- 12) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

- 13) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych;
- 15) historyczny wał przeciwpowodziowy;
- 16) historyczne zespoły zabudowy;
- 17) punkty widokowe;
- 18) kierunki otwarcie 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 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 prostopadłe 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) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przypisanym do tego terenu;
- 10) **terpach** – należy rozumieć sztucznie usypane pagórki, wyniesienia gruntu na obszarach okresowo zalewanych o rzędnych terenu powyżej poziomu wód powodziowych;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **zapleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

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

Rozdział 2. **Przeznaczenia terenów w planie**

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

- 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**;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz komunikacji wodnej – **WS/KW**;
- 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-jezdnych – **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.

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

4. 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.

5. 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.

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

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

8. 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 zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnej formy zabudowy (zagroda holenderska lub zagroda wielobudynkowa) i architektury regionalnej. W zabudowie zagrodowej już istniejącej nowe budynki, w tym budynki gospodarcze lokalizować 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 otwarć 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 ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

e) użytków rolnych klas I-III.

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 terenach oznaczonych symbolami U-1 i 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,
 - d) zakaz eksploatacji surowców mineralnych;
- 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, zielenią, podziały parcelacyjne, sieć drogową, 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-1 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 obowiązują:
 - 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;
- 20) studnia artezyjska przy skrzyżowaniu dróg oznaczonych symbolami KDG-1 i KDD-4.

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;
- 5) zakaz lokalizowania zabudowy pomiędzy odcinkami historycznego wału przeciwpowodziowego na terenach oznaczonych symbolami MN-16 i MN/U-7, zgodnie z rysunkiem planu.

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 przedpola 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-8 historyczna metalowa brama wjazdowa do zagrody nr 24, na granicy między działkami nr ewidencyjne 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-jezdných 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 Rzek Szkarpany i Tugi – zagospodarowanie terenu w granicach obszaru z uwzględnieniem przepisów odrębnych w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- 2) 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, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - 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;
- 3) 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;
- 4) 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;

5) 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.

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 m²,
- b) na terenach MN/U – 1500 m²,
- c) na terenach MW – 3000 m²,
- d) na terenach U – 1500 m²,
- e) na terenie UK – 6000 m²,
- f) na terenach UP – 1000 m²,
- g) na terenie UT-1 – 5000 m²,
- h) na terenie UT-2 – 2000 m²,
- i) na terenach UT/ZZ – 1000 m²,
- j) na terenach RM – 3000 m²;

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;

2. Podział zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków (w granicach układu ruralistycznego) podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

3. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Szczegółne 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. 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 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- 6) dla budynków produkcyjnych dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem **U-1** minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla miejsc postojowych ustala się utwardzenia z nawierzchni przepuszczalnych.

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 oznaczone 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 m² 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 spalonym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
 - b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 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, z wyłączeniem użytków rolnych klas I-III, 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 m²,
- 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) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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, MN-18**, 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-9 i MN-10 – 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-9 i MN-10 – 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 równolegle do drogi, z uwzględnieniem kontynuacji wykształconej już historycznie zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - n) na terenie oznaczonym symbolem MN-1 dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze i garażowe na zasadach spełniających wymagania określone dla zagrody wielobudynkowej;
 - o) na budynkach garażowych, gospodarczych, lub garażowo-gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - p) 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-12 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 6 planu;
 - 5) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych na terenach oznaczonych symbolami MN-4, MN-8, MN-15 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
 - 6) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych położonego na terenach oznaczonych symbolami MN-4, MN-5, MN-8, MN-15, MN-16, MN-18 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 10 planu;
 - 7) w historycznych zespołach zabudowy położonych na terenach oznaczonych symbolami MN-8, MN-12, MN-13 i MN-18 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 14 planu;
 - 8) na terenie oznaczonym symbolem MN-16 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-8 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-8 – 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 2 planu;
 - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
 - 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.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-19**, 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 zieleni 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 2 planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 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-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26, MN-27**, 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 prostopadłe 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-21, MN-24 i MN-27 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 8 planu;
 - 5) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych położonego na terenach oznaczonych symbolami MN-24 i MN-25 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-20 i MN-21 – 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 2 planu;
 - 8) teren oznaczony symbolem MN-25 częściowo a teren oznaczony symbolem MN-26 w całości położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
 - 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 jednorodzinne, 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 prostopadłe 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) w historycznym zespole zabudowy położonym na terenie oznaczonym symbole MN/U-2 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 14 planu;
- 7) dla ogrodzenia o wartościach historyczno-kulturowych położonym na terenie oznaczonym symbolem MN/U-2 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 ust. 16 planu;
- 8) 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;
- 9) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 planu;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 11) 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;
- 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 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 2 planu;

- 12) teren oznaczony symbolem MN/U-11 jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 14) 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.

§ 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 2 planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;
- 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) na modernizowanych istniejących budynkach produkcyjnych dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu dwuspadowego o spadku połaci dachowych do 15°;
- 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 jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 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. Wyznaczają 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;
- 7) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 planu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 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 2 planu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 6000 m²;
- 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) teren położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 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-gospodarcza, 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) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,2,
 - 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 – 8,5 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) tereny położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5 000 m²,
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 brzegowej 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-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi turystyki – przystań niewielkich jednostek pływających,
 - b) uzupełniające – pole namiotowe, camping, usługi nieuciążliwe w zakresie gastronomii, i handlu, funkcja mieszkaniowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe - w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku funkcji podstawowej lub w budynku usługowym, przy czym maksymalnie jeden lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej,
 - c) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza, socjalna, gastronomiczna, handlowa może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku funkcji podstawowej, lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) zakazuje się lokalizowania domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie,
 - 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 – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - 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) 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 otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2 000 m²;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 brzegowej rzeki Szkarpawy, 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.

§ 29. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UT/ZZ-1** i **UT/ZZ-2**, dla których 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 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) tereny częściowo położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi oraz w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/ZZ-3**, 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) zakazuje się lokalizacji kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych;
 - c) budynki służące obsłudze przystani kajakowej - w formie wolnostojącej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;

- 4) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpany i Tugi oraz w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 planu, przy czym zakazy o których mowa w § 5 pkt 8 Uchwały nr 114/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego, zgodnie z ww. przepisem odrębnym, nie dotyczą lokalizowania nad wodami publicznymi, ogólnodostępnych obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz obiektów służących obsłudze przystani kajakowej o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m²;
- 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, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 31. 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-13, 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, w formie zabudowy zagrodowej wielobudynkowej lub dopuszcza się w typie tradycyjnej formy zabudowy zagrodowej holenderskiej,
- b) na terenie oznaczonym symbolem RM-13 ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- 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:
 - dla terenów oznaczonych symbolami RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-7, RM-8, RM-9, RM-11, RM-14, RM-15, RM-16 – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami RM-10, RM-13, RM-17 – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami RM-6, RM-18 – 15% powierzchni działki budowlanej,
- j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- k) 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-11, RM-13, RM-14, RM-15, RM-16 – 0,3,
 - dla terenu oznaczonego symbolem RM-3, – 0,6,
 - dla terenów oznaczonych symbolami RM-10, RM-17 – 0,2,
 - dla terenów oznaczonych symbolami RM-6, RM-18 – 0,15,

- l) maksymalna liczba kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne,
- m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – 9 m,
 - pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej i garażowej – 10 m,
- n) dla budynków zabytkowych wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,
- 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 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-10, 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-10, 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-10, 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 2 planu;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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 teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RM-12**, 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, w formie zabudowy zagrodowej wielobudynkowej lub dopuszcza się w typie tradycyjnej formy zabudowy zagrodowej holenderskiej,
 - 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,
 - p) 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 otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 planu;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) 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.

§ 33. 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-14, R-15, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-21, 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-13, R-22, R-23, 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 2 planu;
- 7) tereny oznaczone symbolami R-1, R-42, R-51 i R-52 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpany i Tugi – 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.

§ 34. 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, WR-18, WR-21 i WR-22 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 2 planu;
- 7) 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;
- 8) 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 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS/KW-1, WS/KW-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Szkarpa, teren komunikacji wodnej;
- 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 terenów oznaczonych symbolem UT/ZZ;
- 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 Rzek Szkarpa i Tugi oraz otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 planu;
- 5) 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 **WS-1**, 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 2 planu;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 37. 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 nadziemna,
 - 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 otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 7 500 m²,
- 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.

§ 38. 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, 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 2 planu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2 600 m²;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona;
- 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 nawierzchnie naturalne stabilizowane, wodoprzepuszczalne, mineralne z dopuszczeniem utwardzeń w zakresie niezbędnym pod lokalizację obiektów wymienionych w lit. a,
 - 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 jest ujęty 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-1 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 2 planu;
- 8) teren oznaczony symbolem ZP-2 częściowo jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi oraz w całości w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 planu;

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

§ 40. 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 m²,
 - 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 2 planu;
- 7) tereny oznaczone symbolami ZR-1, ZR-2, ZR-4, ZR-5, ZR-6, ZR-9, ZR-10, ZR-11, ZR-12, ZR-13 położone są w całości, a tereny oznaczone symbolami ZR-3, ZR-4, ZR-7 częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 41. 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 oznaczone symbolami ZR/ZZ-1, ZR/ZZ-4, ZR/ZZ-5, ZR/ZZ-6 i ZR/ZZ-9 położone są w całości, a tereny oznaczone symbolami ZR/ZZ-2, ZR/ZZ-7 i ZR/ZZ-8 częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpany i Tugi oraz w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 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.

§ 42. 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 Rzek Szkarpany i Tugi oraz w całości w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 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 **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 2 planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 44. 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 Rzek Szkarpawy i Tugi oraz w całości w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 45. 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 m 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 2 planu;
 - 6) 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;
 - 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 **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,
 - c) ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych do utwardzania dróg;
- 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 2 planu;
- 6) 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 **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 2 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, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 48. 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 8m, 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) ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych do utwardzania ciągów;
 - c) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią,
 - d) 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 2 planu;
- 5) tereny oznaczone symbolami KPJ-2, KPJ-4, położone są częściowo, a teren oznaczony symbolem KPJ-9 w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1 planu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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

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

Rozdział 16.

Postanowienia końcowe

§ 50. 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.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Stegna

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Stegna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Wójt Gminy Stegna ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 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 2020 r., poz. 283) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 08.03.2019 r. do 28.03.2019 r., a w dniu 26.03.2019 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 12.04.2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Stegna stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Żuławki złożono 15 uwag, z których dwie zostały w całości uwzględnione przez Wójta Gminy Stegna.

§ 3. Rada Gminy Stegna złożone uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 08.03.2019 r. złożono wniosek o wprowadzenie dla działki nr 224/1 przeznaczenia pod zabudowę zagrodową.

Uwaga nieuwzględniona. 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., działka znajduje się w strefy 4.1. Zgodnie z rysunkiem studium działka znajduje się w strefie zakazu lokalizacji zabudowy w odległości 100 metrów od brzegu rzeki Szkarpany. Biorąc po uwagę możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach przeprowadzonej procedury stwierdza się, że na przedmiotowej nieruchomości nie jest możliwe spełnienie warunku realizacji zabudowy zagrodowej zgodnej z cechami architektury regionalnej (typ zagrody holenderskiej lub wielobudynkowej). Biorąc pod uwagę uwarunkowania oraz warunki ochrony zabytków oraz krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, uwagi nie uwzględnia się.

2. W dniu 08.03.2019 r. złożono wniosek o uwzględnienie zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy przeznaczenia działki nr 293/1 pod zabudowę zagrodową z wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Uwaga uwzględniona częściowo. Przedmiotowa część działki została przeznaczona pod zabudowę zagrodową – w tej części uwaga uwzględniona. Z uwagi, że na działce znajduje się historyczna zagroda holenderska parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały przyjęte jak dla całego terenu oznaczonego symbolem RM-18. Ponadto nie wszystkie parametry uwzględniane w decyzji o warunkach zabudowy mają swoje odzwierciedlenie w zakresie planu miejscowego – w tej części uwaga nieuwzględniona.

3. W dniu 18.03.2019 r. złożono uwagę, uzupełnioną 19.03.2019 r. i 26.03.2019 r., składającą się z trzech części, w których złożono wniosek o zmianę zapisów planu:

- 1) w załączniku nr 1 w opisie występuje niespójność z częścią opisową (definicje), ponieważ widnieje tam opis „tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych” - należy uspoźnić nazewnictwo;
- 2) na załączniku nr 1 i 2, na działce nr 36 nie uwidoczniono istniejącego budynku o nr administracyjnym 17a, który istnieje od 5 lat i jest uwidoczniiony w zasobie ewidencji geodezyjnej; poddano to wątpliwość aktualność danych geodezyjnych przyjętych do sporządzenia załączników do planu – wniosek o zobowiązanie wykonawcy do aktualizacji całości danych będących podstawą do sporządzenia załączników do planu, w szczególności o uwidocznienie istniejącej zabudowy, w tym budynku o nr 17a;
- 3) dla działki nr 36 i 27 przyjęto oznaczenie terenu jako RM – teren zabudowy zagrodowej; wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działek nr 27 i 36 z RM na MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga zawarta w punkcie 1 uwzględniona.

W odniesieniu do uwagi zawartej w punkcie 2 stwierdza się, że zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) przed podjęciem prac planistycznych wójt przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu. Przedmiotowy plan został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Brak podstaw prawnych do spełnienia żądania zawartego w uwadze. W tej części uwaga nieuwzględniona.

Uwaga zawarta w punkcie 3 uwzględniona.

4. W dniu 20.03.2019 r. złożono wniosek o ujęcie działek nr 195/2 i 200/3 obręb Żuławki jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Uwaga nieuwzględniona. 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., działka znajduje się w strefy 6.1, dla której obowiązuje ograniczenie ekspansji zabudowy mieszkaniowej poza obszary obecnie zabudowane. Ponadto działka znajduje się w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica oraz w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu wpisane do rejestru zabytków. Mając na względzie 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.) oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażone w trybie uzgadniania projektu planu uwagi nie uwzględnia się.

W granicach planu nie ma działki nr 200/3 – w tej części uwaga bezzasadna.

5. W dniu 29.03.2019 r. złożono uwagę składającą się z czterech części, w których:

- 1) złożono wniosek o wprowadzenie zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 2) złożono wniosek o zmianę przeznaczenia terenu MN4 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznaczenie jako MN/U z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych lub jako teren przemysłowy - na przedmiotowym terenie znajduje się warsztat napraw ciężkich samochodów transportowych,
- 3) stwierdzono, że projekt nie zawiera warunków i zasad lokalizacji oraz formy reklam zewnętrznych,
- 4) złożono wniosek, aby na terenie UT1 będącej aktualnie przystanią wodną na której rezydują w chwili obecnej także dwie łodzie motorowe – ratunkowe Ochotniczej Straży Pożarnej, dopuścić możliwość zabudowy masztu stacji łączności bezprzewodowej niezbędnej dla prawidłowego działania służb ratowniczych poprawiając bezpieczeństwo akwenów wodnych.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwagi zawarte w punktach 1 i 2 uwzględnione.

W odniesieniu do uwagi zawartej w punkcie 3 stwierdza się, że zgodnie z obowiązującym przepisami ustalanie zasad lokalizacji i form reklam wykracza poza zakres ustawowy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tej części uwaga nieuwzględniona.

W odniesieniu do uwagi zawartej w punkcie 4 stwierdza się, że w planie nie zawarto zakazu lokalizowania tego typu przedsięwzięć, natomiast z uwagi na położenie terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zgodnie z wpisem do rejestru zabytków obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. W tej części uwaga nieuwzględniona.

6. W dniu 02.04.2019 r. złożono wniosek o rozszerzenie linii zabudowy na działce nr 15/1.

Uwaga nieuwzględniona. Nieruchomość znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zgodnie z wpisem do rejestru zabytków. Ograniczenia zasięgu zabudowy wynika z uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażonego w trybie sporządzania planu miejscowego określającego zasady ochrony zabytków na przedmiotowym terenie. Biorąc pod uwagę powyższe uwagi nie uwzględnia się.

7. W dniu 08.04.2019 r. złożono uwagę składającą się z dwóch części dotyczących:

- 1) rozdziału 5 punkt 9 podpunkt 5 – budynek mieszkalny w historycznej bryle, z ceglanymi zdobieniami szczytów – Żuławki 1a - budynek nie przedstawia wartości historyczno-kulturowych, po remoncie stracił wartość historyczną i zabytkową,
- 2) rozdziału 5 punkt 9 podpunkt 19 nawierzchnia z bruku kamiennego na drodze oznaczonej KDL-1 – droga była drogą polną dojazdową do zabudowań gospodarczych, a układanie drogi brukowej odbyło się w latach 1968-70; na dzień dzisiejszy droga wymaga remontu oraz chodnika dla pieszych.

Uwaga nieuwzględniona. Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 1 stwierdza się, że zgodnie ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obiekt ma cechy historyczno-kulturowe i został na tej podstawie wskazany do objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę warunki uzgodnienia planu określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uwagi nie uwzględnia się.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 2 stwierdza się, że zgodnie ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nawierzchnia brukowa drogi ma cechy historyczno-kulturowe i została na tej podstawie wskazana do objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę warunki uzgodnienia planu określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uwagi nie uwzględnia się. Ponadto stwierdza się, że szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDL-1 uwzględnia możliwość realizacji chodnika.

8. W dniu 11.04.2019 r. złożono uwagę składającą się z siedmiu części, w których zawarto:

- 1) sprzeciw wobec przeznaczenia działki nr 216/1 pod zieleń urządzoną z punktem widokowym; wniosek o zachowanie dotychczasowej funkcji jako działki Ps, czyli pastwisko oraz wniosek o przeniesienie punktu widokowego w okolice śluzy Gdańskiej Głowy;
- 2) sprzeciw wobec zakwalifikowania części działki nr 204 jako tereny zabudowy letniskowej oznaczonej symbolem ML-1; wniosek o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 04.04.2019 r. ustalającej zmianę sposobu użytkowania istniejących trzech budynków na jednorodzinne mieszkalne; wniosek o wydłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 204 w stronę północną, tak aby objęła wszystkie nowe 5 obiektów;
- 3) wniosek o rozszerzenie na działce nr 194/1 nieprzekraczalnej linii zabudowy na całą działkę, co byłoby naturalną kontynuacją planowanej w mpzp zabudowy z graniczącymi działkami nr 203/10, 203/7, 203/8;
- 4) wniosek o wyznaczenie na działce nr 205 terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem MN;
- 5) wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 206 z rolniczej na umożliwiającą realizację zabudowy zagrodowej;
- 6) wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 159/4 z rolniczej na umożliwiającą realizację zabudowy zagrodowej;
- 7) wniosek o przeniesienie punktu widokowego z działki nr 216/1 na działkę nr 223 w okolice graniczące z działką nr 234 oraz objęcie tego terenu przeznaczeniem ZP.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwagi zawarte w punktach 1 i 2 uwzględnione.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 3 stwierdza się, że nieruchomość znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zgodnie z wpisem do rejestru zabytków. Ograniczenie zasięgu zabudowy wynika z uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażonego w trybie sporządzania planu miejscowego określającego zasady ochrony zabytków na przedmiotowym terenie. Biorąc pod uwagę powyższe uwagi nie uwzględnia się.

Oдноśnie uwagi zawartej w punkcie 4 stwierdza się, że 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., działka znajduje się w strefy 6.1, dla której obowiązuje ograniczenie ekspansji zabudowy mieszkaniowej poza obszary obecnie zabudowane. Ponadto działka znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu wpisanej do rejestru zabytków. Mając na względzie 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.) oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażone w trybie uzgadniania projektu planu uwagi nie uwzględnia się.

Oдноśnie uwagi zawartej w punkcie 5 stwierdza się, że działka znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu wpisanej do rejestru zabytków. Mając na względzie 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.) oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażone w trybie uzgadniania projektu planu uwagi nie uwzględnia się.

Oдноśnie uwagi zawartej w punkcie 6 stwierdza się, że w granicach planu nie ma działki nr 159/4. Uwaga bezprzedmiotowa.

Oдноśnie uwagi zawartej w punkcie 7 - uwaga uwzględniona częściowo. W planie wskazano kolejny punkt widokowy w rejonie śluzy Gdańskiej Głowy.

9. W dniu 11.04.2019 r. złożono uwagę składającą się z czterech części (uwaga złożona dwukrotnie o tej samej treści), w których zawarto:

- 1) wniosek o przeznaczenie działek nr 102 i 103 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe; obecne zapisy blokują prowadzenie działalności gospodarczej związanej z agroturystyką, gastronomią czy też rzemiosłem regionalnym, edukacją, kulturą czy też produkcją żywności związanej z regionem; ponadto linia graniczna historycznej zabudowy uniemożliwia odtworzenie w przyszłości pozostałych budynków gospodarczych drewnianych, które uległy zniszczeniu w latach 50-tych XX wieku, a więc całej zagrody;
- 2) wskazanie błędu polegającego w opisie ogrodzenia frontowego; wniosek o wykreślenie treści dotyczącej ogrodzenia wraz z oznaczeniem ogrodzenia w planie;
- 3) wskazano błąd w opisie domu podcieniowego nr 6, który jest w mpzp opisany jako dom podcieniowy nr 50B;
- 4) w planie nie określono żadnych funkcji (oprócz parkingu), które wspierałyby ruch turystyczny na terenie wsi Żuławki w kontekście Gdańskiej Głowy oraz menonickiego cmentarza w Niedźwiedziówce.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga zawarta w punkcie 1 uwzględniona. Oдноśnie uwagi zawartej w punkcie 2 stwierdza się, że zgodnie ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obiekt ma cechy historyczno-kulturowe i został na tej podstawie wskazany do objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę warunki uzgodnienia planu określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uwagi nie uwzględnia się.

10. W dniu 11.04.2019 r. złożono uwagę składającą się z trzech części, w których zawarto:

- 1) wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 44 na zabudowę związaną z obsługi funkcji turystyki wodnej (UT i MU) – w szczególności przystani żeglarskiej i bazy ratowniczej (WOPR) wraz z pomostem cumowniczym i slipem, budynku obiektu obsługującego przystań (bosmanat, zaplecze techniczne, socjalne, sanitarne, usługowe), warsztatu na naprawy sprzętu pływającego, magazynu na sprzęt ratunkowy i żeglarski oraz małej architektury.
- 2) wniosek o uwzględnienie zapisów wynikających z projektu uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu rzek Szkarpany i Tugi.
- 3) wniosek o wstrzymanie prac nad projektem mpzp dla miejscowości Żuławki do czasu uchwalenia przez Sejmik Województwa Pomorskiego uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu rzek Szkarpany i Tugi.

Uwaga nieuwzględniona. Oдноśnie uwagi zawartej w punkcie 1 stwierdza się, że w terminie złożonej uwagi przedmiotowa działka była położona w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od brzegu rzeki Szkarpany. Wnioskowany program użytkowy

wykracza poza zwolnienie z zakazu określone w § 5 pkt 8 uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, w szczególności dotyczy to zaplecza usługowego oraz warsztatu naprawy sprzętu pływającego. Ponadto w planie przewidziano lokalizację przystani dla jednostek pływających na terenie UT-1, który położony jest w odległości 560 m od działki nr 44. Teren oznaczony symbolem UT-1 stanowi istniejącą przystań, na której również stacjonują łodzie ratunkowe. Wielkość terenu UT-1 pozwala na realizację zabudowy usługowej poza strefą zakazu 100 m od brzegu rzeki. Biorąc pod uwagę powyższe uwaga nie została uwzględniona.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 2 stwierdza się, że plan uwzględnia aktualny stan prawny w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Szarpawy.

Uwaga zawarta w punkcie 3 nieuwzględniona.

11. W dniu 12.04.2019 r. złożono wniosek o uwzględnienie zgodnie z wydana decyzją o warunkach zabudowy przeznaczenia działki nr 293/2 pod zabudowę zagrodową z wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Uwaga nieuwzględniona. 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., działka znajduje się w strefy 6.1, dla której obowiązuje ograniczenie ekspansji zabudowy mieszkaniowej poza obszary obecnie zabudowane. Ponadto działka znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu wpisanej do rejestru zabytków. Mając na względzie 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.) oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażone w trybie uzgadniania projektu planu uwagi nie uwzględnia się.

12. W dniu 15.04.2019 r. złożono wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na terenie działki nr 25 obręb Żuławki.

Uwaga nieuwzględniona. 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., działka znajduje się w strefy 4.1. Zgodnie z rysunkiem studium działka znajduje się w strefie zakazu lokalizacji zabudowy w odległości 100 metrów od brzegu rzeki Szarpawy. Ponadto prawie cała działka położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

13. W dniu 15.04.2019 r. złożono uwagę składającą się z dwóch części, w których zawarto wniosek o:

- 1) wykreślenie budynku mieszkalnego nr 60 z listy obiektów o wartościach historyczno-kulturowych,
- 2) przeniesienie punktu widokowego w okolice śluzy Gdańska Głowa.

Uwaga uwzględniona częściowo. Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 1 stwierdza się, że zgodnie ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obiekt ma cechy historyczno-kulturowe i został na tej podstawie wskazany do objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę warunki uzgodnienia planu określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uwagi nie uwzględnia się.

Uwaga zawarta w punkcie 2 uwzględniona.

§ 4.1. Przyjęcie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293) Wójt Gminy Stegna ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 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 2020 r., poz. 283) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki.

3. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 14.06.2019 r. do 08.07.2019 r., a w dniu 27.06.2019 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 23.07.2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 5. Rada Gminy Stegna stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki złożono 10 uwag, z których jedna została w całości uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

§ 6. Rada Gminy Stegna złożone uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 24.06.2019 r. złożono wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 154 oznaczonego symbolem ZP – teren zieleni nieurządzonej, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.

Uwaga nieuwzględniona. Część przedmiotowej działki w wyniku rozpatrzenia uwag przez Wójta Gminy Stegna została wskazana pod zabudowę mieszkaniową, jednak Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu w przedstawionej propozycji. Biorąc pod uwagę, że przedmiotowa działka znajduje się w układzie ruralistycznym wsi Żuławki i Drewnica wpisanym do rejestru zabytków oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uwagi nie uwzględnia się.

2. W dniu 19.07.2019 r. złożono uwagę składającą się z trzech części, w których zawarto wniosek o:

- 1) uwzględnienie w zapisach planu statusu istniejącego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko (instalacja do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 15), zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji (decyzja Wójta Gminy Stegna nr GPN-P.OŚR.6220.10.2013 z 31.12.2013 r.;
- 2) dokonania korekty w zakresie przebiegającej przez teren U-1 sieci energetycznej;
- 3) doprecyzowanie zapisów z zakresie dachów stosowanych na rozbudowywanych częściach zakładu produkcyjnego.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwagi zawarte w punktach 1 i 2 uwzględnione. Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 3 wprowadzono zapis o treści: „na modernizowanych istniejących budynkach produkcyjnych dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu dwuspadowego o spadku połaci dachowych do 15°”. Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się, że przedmiotowa uwaga została uwzględniona częściowo.

3. W dniu 22.07.2019 r. złożono uwagę składającą się z dwóch części, w których zawarto wniosek o:

- 1) o zmianę opisu funkcji oznaczonej symbolem ZR-4 i ZR/ZZ-2 na UT i MU dla działki nr 44 położonej w obrębie Żuławki; zmiana funkcji umożliwi zagospodarowanie nieruchomości pod zabudowę związaną z obsługą funkcji turystyki wodnej, w szczególności przystani żeglarskiej i bazy ratowniczej (WOPR) wraz z pomostem cumowniczym i slipem, budynku obsługującego przystań (bosmanat, magazynu na sprzęt ratunkowy i żeglarski oraz małej architektury);
- 2) o uwzględnienie dla przedmiotowej działki zapisów uchwały Nr 114/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpany i Tugi (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2019 r., poz. 2958).

Uwaga uwzględniona częściowo. Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 1 stwierdza się, że wnioskowana funkcja terenu odpowiada funkcji terenu wskazanej w planie i oznaczonej symbolem UT-1. Biorąc pod uwagę powyższe przyjęto tożsame zasady zagospodarowania i nie uwzględniono na przedmiotowej działce przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. Tym samym uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga zawarta w punkcie 2 uwzględniona.

4. W dniu 23.07.2019 r. złożono uwagę składającą się z dwóch części, w których zawarto wniosek o:

- 1) wykreślenie budynku mieszkalnego nr 60 z listy obiektów o wartościach historyczno-kulturowych;
- 2) wyznaczenie w mpzp drogi do „byłej przystani” w Żuławkach. Droga ta istnieje i jest wykorzystywana jako dojazd do „byłej przystani” – miejsca wypoczynku i rekreacji nad rzeką Szkarpaną, a także jest jedyna

drogą dojazdowa do działki nr 86/1; droga wykorzystywana jest również jako dojazd do dz. nr 86/3, a także działki oznaczonej w mpzp symbolem ZR-8.

Uwaga nieuwzględniona. Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 1 stwierdza się, że zgodnie ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obiekt ma cechy historyczno-kulturowe i został na tej podstawie wskazany do objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę warunki uzgodnienia planu określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uwagi nie uwzględnia się.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 2 stwierdza się, że dostęp do terenów rekreacyjnych jest zapewniony możliwymi dojazdami realizowanymi w ramach terenu ZP-2. Natomiast dostęp do drogi publicznej działki nr 86/1 może się odbywać na dotychczasowych zasadach określonych przy podziale pierwotnej działki nr 86. Ponadto stwierdza się, że teren ZR-8 ma bezpośredni dostęp z drogi publicznej, więc w tej części uwaga jest bezzasadna.

5. W dniu 23.07.2019 r. złożono wniosek o przekształcenie działki nr 230/1 pod ewentualną zabudowę mieszkalną oraz rekreacyjno-usługową.

Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków na przedmiotowej działce znajdują się grunty RIII, RIV, RV i RVI. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 29 stycznia 2018 r. odmówił zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy RIII na cele nierolnicze. Ww. fragment działki położony jest bezpośrednio przy drodze. Pozostała część działki (użytki klasy IV, V i VI) położona jest w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od brzegu rzeki Szkarpawy, zgodnie z uchwałą Nr 114/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2019 r., poz. 2958). Mając na względzie powyższe wniosek nie może zostać uwzględniony.

6. W dniu 23.07.2019 r. złożono uwagę składającą się z siedmiu części, w których zawarto wnioski o:

- 1) zmianę i zakwalifikowanie drogi gminnej nr 87 jako drogi dojazdowej do działki nr 216/1 nadając oznaczenie KDD lub KDW. Ponadto gminna droga nr 86 stanowi drogę dojazdową do działki nr 86/2 lub 86/3 – wniosek o przeanalizowanie sytuacji i pozostawienie drogi gminnej jako drogi dojazdowej;
- 2) zmianę granicy nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 204 – poszerzenie od strony wschodniej o 8 m pozostawiając pas oddzielający nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy działki o szerokości 4 m. Ponadto linie zabudowy nie obejmują istniejących budynków, które zostały wybudowane w 2007 i 2008 roku. Wniosek o wydłużenie linii zabudowy w stronę północną tak, aby objęła wszystkie nowe 5 obiektów;
- 3) rozszerzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na całą działkę nr 194/1. Wniosek o nadanie numeru MN na przedmiotowej działce;
- 4) wyznaczenie na działce nr 205 terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem MN;
- 5) zmianę przeznaczenia działki nr 206 umożliwiającą realizację zabudowy zagrodowej;
- 6) zmianę przeznaczenia działki nr 259/4 umożliwiającą realizację zabudowy zagrodowej;
- 7) uwzględnienie w opisie przy punkcie widokowym na działce nr 223 większego terenu niż 100 m² na zagospodarowanie terenu infrastrukturą taką jak: parking na 3 miejsca autokarowe oraz 15 miejsc postojowych dla samochodów.

Uwaga uwzględniona częściowo. Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 1 stwierdza się, że dostęp do terenów rekreacyjnych jest zapewniony możliwymi dojazdami realizowanymi w ramach terenu ZP-2, natomiast dostęp do drogi publicznej działki nr 86/1 może się odbywać na dotychczasowych zasadach określonych przy podziale pierwotnej działki nr 86. Ponadto działka nr 86/3 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, więc w tej części uwaga jest bezzasadna. Mając na względzie powyższe uwagi w tej części nie uwzględnia się.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 2 stwierdza się, że zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, wizją w terenie oraz treścią mapy zasadniczej na działce nr 204 znajdują się 3 budynki, które zostały uwzględnione w mpzp. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwagę zawartą w punkcie 3 uwzględnia się częściowo. Linia zabudowy została przesunięta w kierunku południowym o 50 m, co umożliwia realizację zabudowy w głębi działki, a zarazem zachowuje historyczny układ zagospodarowania działki z niwą domową i ogrodową, co jest zgodne ze

stanowiskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MN-17 – w tej części uwaga bezzasadna.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 4 stwierdza się, że 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., działka znajduje się w strefy 6.1, dla której obowiązuje ograniczenie ekspansji zabudowy mieszkaniowej poza obszary obecnie zabudowane. Ponadto działka znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu wpisanej do rejestru zabytków. Mając na względzie 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.) oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażone w trybie uzgadniania projektu planu, uwagi nie uwzględnia się.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 5 stwierdza się, że działka znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu wpisanej do rejestru zabytków. Mając na względzie 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.) oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażone w trybie uzgadniania projektu planu uwagi nie uwzględnia się.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 6 stwierdza się, że 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., działka znajduje się w strefy 6.1, dla której obowiązuje ograniczenie ekspansji zabudowy mieszkaniowej poza obszary obecnie zabudowane. Działka znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica zgodnie z wpisem do rejestru zabytków. Ograniczenia zasięgu zabudowy wynika z uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażonego w trybie sporządzania planu miejscowego. Ponadto działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Mając na względzie 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.) oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażone w trybie uzgadniania projektu planu uwagi nie uwzględnia się.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 7 stwierdza się, że powierzchnię 100 m² na zagospodarowanie związane z punktem widokowym jest wystarczająca. Dostęp do punktu widokowego został zagwarantowany przez publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ-9. Mając na względzie powyższe uwaga w tej części nieuwzględniona.

7. W dniu 23.07.2019 r. złożono uwagę składającą się z szesnastu części, w których zawarto wnioski o:

- 1) dopuszczenie zabudowy 20 m od linii brzegowej rzeki Szkarpany dla zabudowy jednorodzinnej oraz infrastruktury dla mieszkańców z wykluczeniem produkcji oraz usług uciążliwych,
- 2) ujednolicenie dachów w kierunku dachów w kolorze czerwonym i jego odcieniach,
- 3) stonowane elewacje z wyjątkiem budynków zabytkowych, których kolorystyka powinna być związana kolorystyka oryginalną lub nawiązywać do kolorystyki stosowanej w chwili powstawania. Na ścianach dopuszcza się wykończenia drewnem, cegłą, tynkiem, bądź klinkierem z wykluczeniem okładzin takich jak panele plastikowe czy blacha falista,
- 4) obowiązek odtworzenia drogi wykończonej kamieniem naturalnym zgodnie z historycznym charakterem drogi KDL-1 na całej jej długości,
- 5) zgodę na powstawanie kompleksów turystycznych w tym zabudowy hotelowej, hostelowej, letniskowej oraz restauracji,
- 6) wskazanie, że pożądane są działalności związane z rozwojem turystyki, w tym agroturystyki oraz małej produkcji związanej z ekologicznymi produktami regionalnymi oraz tzw. małym rzemiosłem,
- 7) wykreślenie z planu funkcji dla przemysłu; istniejące działalności związane z produkcją przemysłową powinny być docelowo zlikwidowane.
- 8) wpisanie funkcji zezwalającej na działalność związaną z rolnictwem ekologicznym z kategorycznym zakazem na przemysłowy chów oraz ubój zwierząt,

- 9) wskazanie miejsc w planie, gdzie będzie rozwijany system informacji dla ruchu turystycznego,
- 10) wskazanie w planie drogi dojazdowej do Gdańskiej Głowy wraz ze związanym z tym miejscem parkingiem, punktem widokowym i informacyjnym,
- 11) wskazanie budynku dawnej mleczarni jako obiektu, który docelowo powinien zostać zrewitalizowany na funkcje związane z centrum kultury i turystyki oraz produkcji serów tradycyjnych i innych wyrobów związanych z regionem,
- 12) wskazanie studni artezyjskiej przy mleczarni – do odtworzenia i wydzielenia w planie,
- 13) wskazanie ograniczeń dotyczących ogrodzeń,
- 14) całkowity zakaz eksploatacji surowców mineralnych,
- 15) całkowity zakaz instalacji wież wiatrowych i innych instalacji energetycznych oraz teletechnicznych mogących mieć negatywny wpływ na ochronę krajobrazu wsi Żuławki,
- 16) dopuszczenie tam gdzie istnieje taka możliwość budowy jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy..

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga zawarta w punkcie 1 uwzględniona częściowo. Na terenach położonych poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Rzeki Szarpawy i Tugi skorygowano przebieg linii zabudowy. Funkcje terenów pozostawiono bez zmian.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 2 stwierdza się, że ograniczenia odnośnie kolorystyki dachów ustalone w planie uznaje się za wystarczające. Obszar znajduje się w układzie ruralistycznym wpisanym do rejestru zabytków i w przedmiotowym zakresie ustalenia zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W tej części uwaga nieuwzględniona.

Uwaga zawarta w punkcie 3 uwzględniona.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 4 stwierdza się, że nawierzchnia brukowana objęta ochroną w zakresie takim jak występuje w terenie. Pozostała część drogi KDL-1 nie posiadała nawierzchni brukowanej, więc jej odtworzenie jest bezpodstawne. Natomiast ustalenia planu nie kolidują z możliwością wykonania bruku na jej pozostałej części. Uwaga w tym zakresie nieuwzględniona.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 5 stwierdza się, że w granicach planu wskazano tereny o przeznaczeniu MN, MN/U, U, UT oraz RM w ramach których w różnym zakresie mogą być realizowane wnioskowane funkcje. Brak wskazania konkretnych lokalizacji uniemożliwia lokalizację kompleksu usługowego, który realizowałby całościowo zaproponowany program funkcjonalny. Mając na względzie powyższe uwagi uznaje się za uwzględnioną częściowo.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 6 stwierdza się, że plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i postulatywny charakter ustaleń jest niezgodny z zasadami techniki prawodawczej. Ustalenia planu i układ funkcjonalny realizują wskazane we wniosku cele, których realizacja uzależniona jest od dysponentów poszczególnych nieruchomości. Mając na względzie powyższe w tej części uwaga nieuwzględniona.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 7 stwierdza się, że w planie miejscowym dopuszczono jedynie zachowanie istniejących obiektów produkcyjnych na terenie U-1 wraz z możliwością ich modernizacji, które zostały zrealizowane na podstawie wcześniej uzyskanych zgód. Powyższe stanowi o poszanowaniu praw nabytych dysponentów nieruchomości, a zarazem zabezpiecza przed ekspansją wymienionych przez wnioskodawcę funkcji. Mając na względzie powyższe w tej części uwaga nieuwzględniona.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 8 stwierdza się, że w planie miejscowym wskazano tereny zabudowy zagrodowej, jednocześnie wykluczając przedsięwzięcia mogące pogorszyć stan środowiska, do których mogą się zaliczać obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych o liczbie nie mniejszej niż 40 DJP w przypadku chowu lub hodowli zwierząt. Mając na względzie powyższe uwagi uwzględniono częściowo.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 9 stwierdza się, że systemowe rozwiązania informacji turystycznej mogą być realizowane na każdym terenie o charakterze publicznym. Uwaga w tej części nieuwzględniona.

Odnośnie uwagi zawartej w punkcie 10 stwierdza się, że *dostęp do punktu widokowego został zagwarantowany przez publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ-9. Zgodnie z ustaleniami*

planu w ramach punktu widokowego dopuszczono zagospodarowanie na powierzchni do 100 m². Uwaga w tej części nieuwzględniona.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 11 stwierdza się, że budynek znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi oraz wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia planu umożliwiają realizację funkcji usługowej z zachowaniem historycznego charakteru obiektu. Biorąc pod uwagę stan własności nie znajduje uzasadnienia wprowadzanie ograniczeń możliwego wykorzystania nieruchomości, które byłyby niewspółmierne do ustalonych dla innych terenów tego typu położonych w granicach planu. Uwaga w tej części nieuwzględniona.

Uwaga zawarta w punkcie 12 uwzględniona.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 13 stwierdza się, że zgodnie z aktualnym stanem prawnym ustalenie w planie zasad odnoszących się do ogrodzeń wykracza poza zakres przedmiotowy planu miejscowego. Uwaga w tej części nieuwzględniona.

Uwaga zawarta w punkcie 14 uwzględniona.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 15 stwierdza się, że plan miejscowy zawiera szereg regulacji chroniących w przedmiotowym zakresie krajobraz wsi Żuławki, tj. § 5 ust. 4, § 14 ust. 1 pkt 5 lit. d oraz § 7 ust. 1, § 10 ust. 1. Wskazane regulacje w wystarczającym zakresie gwarantują ochronę krajobrazu wsi. Mając na względzie powyższe uwagi w tej części nieuwzględniona.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 16 - zweryfikowano i skorygowano linie zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Mając na względzie powyższe uwagi uznaje się za częściowo uwzględnioną.

8. W dniu 23.07.2019 r. złożono wniosek o przekształcenie działki nr 231/1 pod zabudowę mieszkalną oraz rekreacyjno-usługową.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków na przedmiotowej działce znajdują się grunty RIII, RIV, RV i RVI. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 29 stycznia 2018 r. odmówił zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy RIII na cele nierolnicze. Ww. fragment działki położony jest bezpośredni przy drodze. Pozostała część działki (użytki klasy IV, V i VI) położona jest w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od brzegu rzeki Szkarpawy, zgodnie z uchwałą Nr 114/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2019 r., poz. 2958). Mając na względzie powyższe wnioski nie może zostać uwzględniony.

9. W dniu 29.07.2019 r. złożono wniosek o przekształcenie działki nr 229/1 pod ewentualną zabudowę mieszkalną oraz rekreacyjno-usługową.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków na przedmiotowej działce znajdują się grunty RIII, RIV, RV i RVI. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 29 stycznia 2018 r. odmówił zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy RIII na cele nierolnicze. Ww. fragment działki położony jest bezpośredni przy drodze. Pozostała część działki (użytki klasy IV, V i VI) położona jest w strefie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od brzegu rzeki Szkarpawy, zgodnie z uchwałą Nr 114/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2019 r., poz. 2958). Mając na względzie powyższe wnioski nie może zostać uwzględniony.

§ 7.1. Przyjęcie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie uzgodnienia planu z właściwymi organami oraz wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Wójt Gminy Stegna ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 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 2020 r., poz. 283) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna o trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 20.12.2019 r. do 13.01.2020 r., a w dniu 08.01.2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 27.01.2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 8. Rada Gminy Stegna stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki złożono 3 uwagi, z których jedna została w całości uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

§ 9. Rada Gminy Stegna złożone uwagi rozstrzyga następująco:

1. W dniu 20.12.2019 r. złożono wniosek o uwzględnienie załączonego podziału działki w opracowaniu planu zagospodarowania wsi Żuławki.

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza delegację ustawową planu miejscowego.

2. W dniu 24.01.2020 r. złożono uwagę składającą się z czterech części, w których zawarto wnioski o:

- 1) rozszerzenie dopuszczalnego przeznaczenia terenu jak następujące – realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnej jednorodzinnej, mieszkalno-usługowej, usługowej, gospodarczej i garażu;
- 2) rozszerzenie katalogu dopuszczalnych usług o usługi handlu, usługi gastronomii, gabinety i biura, instytucje finansowe, drobne rzemiosło, itp.,
- 3) określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% powierzchni działki budowlanej jak i wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
- 4) dopuszczenie połączenia budynku mieszkalnego do ściany szczytowej z budynkiem usługowym, garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym (z dopuszczalnym zróżnicowaniem wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części).

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga zawarta w punkcie 1 uwzględniona częściowo. Dopuszczono funkcję mieszkalną w formie lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek obsługi przystani lub budynek usługowy. Powyższe spełnia przesłanki zawarte w uwadze, a zarazem determinuje główne przeznaczenie terenu, zgodnie z wcześniejszymi uwagami gestora terenu.

Uwaga zawarta w punkcie 2 uwzględniona częściowo. Na przedmiotowym terenie przewiduje się przystań jachtową. Biorąc pod uwagę wielkość działki oraz jej główne przeznaczenie dopuszczono usługi jako funkcję uzupełniającą w zakresie handlu i gastronomii. Pozostałe wnioskowane funkcje nie mają związku z obsługą ruchu turystycznego, które korespondowałyby z funkcją przystani jachtowej.

Uwaga zawarta w punkcie 3 uwzględniona częściowo. Zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy do 20%, zmniejszono powierzchnię biologicznie czynną do 50% oraz określono maksymalną intensywność zabudowy na 0,6. Ww. parametry stanowią kontynuację zasad zagospodarowania ustalone dla terenów sąsiednich, co sprzyja utrzymaniu ładu przestrzennego z uwagi na zbliżony stopień wykorzystania terenu.

Odnosnie uwagi zawartej w punkcie 4 nieuwzględniona. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi w zawartej w punkcie 1, w tej części wnioskowany zapis jest bezzasadny.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki, Rada Gminy Stegna postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) gminne drogi oraz organizację ruchu drogowego;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 4) kulturę fizyczną i turystykę, w tym tereny rekreacyjne i urządzenia sportowe;
- 5) porządek publiczny i bezpieczeństwo obywateli oraz ochronę przeciwpożarową.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Stegna, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869, 1622 i 1649).

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) 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 Szkarpany, stanowiącej drogę wodną II klasy 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 Szkarpany 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 miedzywala 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 Szkarpany 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 odpyły 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 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),

-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 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).

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 części znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzek Szkarpawy i Tugi 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 2020 r., poz. 293), 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 2020 r., poz. 293) 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 2020 r., poz. 283).

Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zawartą w decyzji z dnia 29.01.2018 r. znak GZ.tr.602.624.2016. W granicach planu, na części działki ewidencyjnej nr 33/3 o powierzchni 0,01 ha znajdują się użytki klasy LsIV. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2018 r., poz. 2129, z późn. zm.), lasem jest grunt o zwartej powierzchni powyżej 0,1 ha. Stwierdza się, w oparciu art. 2 ust.2 pkt ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161, z późn. zm.), że przedmiotowy grunt nie jest gruntem leśnym w rozumieniu ww. ustawy i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia. Pozostałe użytki leśne znajdują się na działce nr 153/2, które wraz z stawem stanowią istniejące założenie parkowe. Biorąc pod uwagę, że cały obszar znajduje się w rejestrze zabytków oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna, który utracił moc w 2003 r., (przedmiotowy teren stanowił Żuławski park wiejski) stwierdza się, że przeznaczenia przedmiotowego obszaru nie podlega zmianie.

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 do publicznego wglądu oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono 15 uwag.

W związku z uwzględnieniem części ww. uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od 14.06.2019 r. do 08.07.2019 r. W dniu 27 czerwca 2019 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie

określonym w ogłoszeniu złożono 10 uwag.

W związku z uwzględnieniem części uwag ponowiono procedurę w odpowiedni zakresie oraz ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu od 20.12.2019 r. do 13.01.2020 r. W dniu 8 stycznia 2020 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W trakcie trzeciego wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono 3 uwagi.

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 2020 r., poz. 283). 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 kosztami realizacji inwestycji z zakresu komunikacji oraz zagospodarowaniem terenu zieleni urzędowej, które stanowią ok. 82% wszystkich wydatków.

Największe wpływy Gmina uzyska z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz renty planistycznej, które stanowią prawie połowę wykazanych dochodów. Wynika to z przeznaczenia pod zabudowę znacznej ilości terenów dotychczas niezainwestowanych, które we wcześniejszych dokumentach planistycznych nie były przeznaczone pod zabudowę. Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ewentualny ruch na rynku nieruchomości nowymi działkami budowlanymi również może w znacznym stopniu pokryć wydatki związane z uchwaleniem planu. Jednak dopiero okres 25-letni od uchwalenia planu pozwala na zbilansowanie wydatków potencjalnymi dochodami z tytułu stałego wpływu z podatku od nieruchomości.

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