



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 21 października 2014 r.

Poz. 3521

UCHWAŁA NR XLIV/452/2014 RADY GMINY STEGNA

z dnia 18 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.(tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr XII/82/2003 Rady Gminy Stegna z dnia 26 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Drewnica, oraz po stwierdzeniu zgodności miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Stegna nr XL/397/10 z dnia 20 lipca 2010 r.

Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

Przedmiot Planu

1. Uchwała się miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica, zwany dalej „Planem”.
2. Integralną część uchwały stanowią :
 - 1) Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1,
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.
3. Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica zwany dalej Planem,
o powierzchni 180,0 ha obejmuje obszar, którego granice stanowią od strony zachodniej stopa wału rzeki Wisły, od strony południowej i wschodniej stopa wału działek nr 434 i 435 oraz od strony północnej droga nr 95 do stopy wału pomiędzy działkami nr 44 i 45.
4. W Planie wyróżniono trzy jednostki urbanistyczne obejmujące cały obszar wsi: historyczny obszar wsi Drewnica i Drewniczka, historyczny obszar wsi Leszkówka oraz Nową Kolonię.

§ 2.

Cele Planu

1. Celem zawartych w Planie regulacji jest:

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

§ 3.

Podstawowe definicje

1. Następujące określenia w Planie oznaczają:

- 1) **Budynek** – taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach.
- 2) **Budynki jednorodzinne**, przez co rozumie się budynki mieszkalne usytuowane na wydzielonych działkach, mieszczące do dwóch lokali mieszkalnych.
- 3) **Budowla** – każdy odrębny obiekt budowlany nie będący budynkiem.
- 4) **Akcent architektoniczny** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów.
- 5) **Dostęp do drogi publicznej** – bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- 6) **Działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
- 7) **Linia rozgraniczająca** – granica ściśle określona pomiędzy strefami, jednostkami i terenami o różnej funkcji i przeznaczeniu podstawowym, w tym również ulicami, ustalonymi w Planie.
- 8) **Ład przestrzenny** – takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
- 9) **Obiekt budowlany:**
 - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacyjnymi urządzeniami,
 - c) obiekt małej architektury.
- 10) **Obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych:**
 - a) obiekt emitujący nieprzyjemny zapach,
 - b) obiekt w sposób oczywisty pogarszający warunki życia sąsiadów (np. obiekt emitujący widoczny dym, opary itp., wymagający składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujący ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).
- 11) **Przestrzeń publiczna** – obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.
- 12) **Plan** (pisany dużą literą) – ustalenia zawarte w niniejszym miejscowym Planie zagospodarowania przestrzennego.

- 13) **Powierzchnia biologicznie czynna** – nieutwardzona powierzchnia terenu, z wytworzoną warstwą gleby, pokryta trwałą roślinnością, a także nawierzchnia trawiasta urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 14) **Powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe liczone po obrysie na zewnątrz murów.
- 15) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnie terenu zajęte przez budynki.
- 16) **Przeznaczenie podstawowe** – takie rodzaje obiektów budowlanych, które powinny dominować w strefach i jednostkach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
- 17) **Przeznaczenie uzupełniające** – inne niż podstawowe, określone w Planie, rodzaje obiektów budowlanych.
- 18) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach Planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu.
- 19) **Obowiązująca linia zabudowy** – linia, na której musi stanąć ściana frontowa budynków oraz określonych w ustaleniach Planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu.
- 20) **Strefa** – zbiór terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń,
- 21) **Strefa ochrony konserwatorskiej** – obszary historycznych układów urbanistycznych, ruralistycznych i historycznych zespołów budowlanych, na których obowiązują określone postanowieniami Planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków wraz z ich otoczeniem, a także pozostałych zabytków nieruchomych w tym ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.
- 22) **Szczególne wymagania architektoniczne** – obowiązek ukształtowania budynków i budowli w sposób wyróżniający się oraz odznaczający się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych.
- 23) **Teren** obejmuje grunty o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone identyfikacyjnym symbolem liczbowo-literowym.
- 24) **Uchwała** – niniejsza uchwała.
- 25) **Urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** – urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.
- 26) **Wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej budynków, czyli sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym, do powierzchni terenu użytkowanego.
- 27) **Zieleń parkowa** – starannie urządzone i zakomponowane zespoły zieleni o wysokich walorach krajobrazowych, przystosowane dla potrzeb rekreacji i wypoczynku, w szczególności poprzez urządzenie alejek spacerowych, miejsc wypoczynku, placów zabaw i podobnych.
- 28) **Zieleń izolacyjna** – pasy zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także krajobrazowo) obiekty uciążliwe od terenów funkcji chronionych.

§ 4.

Powiązanie treści ustaleń z rysunkiem Planu

1. Integralną częścią Planu jest rysunek Planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku Planu są obowiązującymi ustaleniami Planu:

1) oznaczenia ogólne:

a) granice obszaru objętego Planem, położonego w całości w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana oraz w strefie ochrony archeologicznej,

- b) granice jednostek urbanistycznych według podziałów historycznych,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) symbole literowe przeznaczenia terenu określone w § 5;
- 2) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) granica Obszaru Ochrony Krajobrazu Rzeki Szkarpawy,
 - b) tereny o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, położone poniżej rzędnej 2,5 m n.p.m.;
- 3) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej według wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego historycznego układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – nr rej. 8/77 z 28.11.1977 r.,
 - b) granica strefy ochrony krajobrazu według wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego historycznego układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – nr rej. 8/77 z 28.11.1977 r.,
 - c) obiekty wraz z otoczeniem wpisane do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Pomorskiego: A – wiatrak „holender” (poł. XIX w.) – nr rej. 129 z 04.12.1959 r., B – wiatrak „koźlak” (pocz. XVIII-XIX w.) – nr rej. 282 z 23.02.1962 r., C – gburski dom z zagrody „holenderskiej” (1894 r.) – nr rej. 1867 z 28.09.2010 r.,
 - d) pozostałe zabytki nieruchome objęte ochroną ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków,
 - e) zabytki nieruchome wyznaczone do ochrony w niniejszym Planie,
 - f) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wyznaczone w niniejszym Planie,
 - g) tereny zieleni objęte ochroną konserwatorską,
 - h) historyczny wał przeciwpowodziowy rzeki Szkarpawy,
 - i) historyczne granice szańca ziemnego.

Rozdział 2.

OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5.

Przeznaczenie terenu

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
- 1) Tereny lokalnych ośrodków usługowych, oznaczone na rysunku Planu symbolem **Uc**.
 - 2) Tereny usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku Planu symbolem **Uz**.
 - 3) Pozostałe tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem **U**.
 - 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku Planu symbolem **MNw**.
 - 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku Planu symbolem **MNn**.
 - 6) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone do dopełnienia z dopuszczeniem użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku Planu symbolem **MNR**.
 - 7) Tereny rolne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku Planu symbolem **RMN**.

- 8) Tereny rolne, oznaczone na rysunku Planu symbolem **R**.
- 9) Tereny zieleni, oznaczone na rysunku Planu symbolem **Z**.
- 10) Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku Planu symbolem **W**.
- 11) Tereny komunikacji **K**.
 2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w Planie.
 3. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.
 4. Szczegółowe przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określa się w ustaleniach szczegółowych (Rozdział 5).

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenach objętych Planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) Strefa otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana na całości obszaru objętego Planem, ustanowiona Uchwałą Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 66, poz. 1463);
 - 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Szarpawy na części obszaru objętego Planem, obejmujący w całości teren 2.4.Uz oraz część terenu 2.3.Uz (w granicach do stopy historycznego wału przeciwpowodziowego rzeki Szarpawy), określony w Uchwale Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455);
 - 3) Ustala się system osnowy ekologicznej na obszarze Planu, w którego skład wchodzi teren parków, zieleni cmentarnej, tereny łąk i pastwisk oraz pozostałe tereny zbiorowisk roślinnych, w tym seminaturalnych i hydrogenicznych. Istotnym elementem tych terenów są struktury hydrograficzne (kanały i rowy melioracyjne, starorzecza, zbiorniki i oczka wodne). Podstawową funkcją tych terenów jest kształtowanie środowiskowych i ekologicznych warunków życia ludzi. W obrębie ustalonego systemu obowiązuje zakaz

wprowadzania nowej zabudowy, nie związanej z funkcją ekologiczną i rekreacyjną tych terenów. Wprowadzane zagospodarowanie powinno charakteryzować się wysokim standardem estetycznym. W celu kształtowania systemu osnowy ekologicznej:

- a) obowiązuje wprowadzanie, odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, z uwzględnieniem poszerzenia drogi lub korekty łuku drogi,
 - b) ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
 - c) w obrębie nowych inwestycji obowiązuje lokalizacja zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (biogrup),
 - d) tereny zieleni ekologicznej, rekreacyjnej oraz zieleni towarzyszącej, urządzone jako tymczasowe, mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z Planem.
- 4) Obszar Planu graniczy z prawym wałem przeciwpowodziowym rzeki Wisły – zabrania się wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.
- 5) Przez obszar Planu przebiega kanał melioracyjny „F Izbiska”, wzdłuż którego należy zostawić po obu stronach pasy niezabudowane o szerokości 5,00 m w celu umożliwienia wykonywania robót konserwacyjnych sprzętem mechanicznym.
- 6) W granicach Planu ustala się zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych.
- 7) Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie Prawo ochrony środowiska, szczególnie w zakresie:
- a) emisji zanieczyszczeń określonych w art. 3 pkt. 49, która mogłyby pogorszyć walory środowiska bądź kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - b) przekraczania standardów emisyjnych, o których mowa w art. 141 ww. ustawy,
 - c) zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w art. 6 ustawy.
- 8) W zakresie ochrony środowiska w granicach Planu ustala się:
- a) dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów prowadzących do wzrostu uciążliwości; rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącego ponadnormatywnego oddziaływania,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych; lokalizacja każdego obiektu mogącego obniżyć standard warunków mieszkaniowych wymaga od inwestora analizy sąsiedztwa i wykazania braku zagrożenia obniżenia warunków mieszkaniowych,
 - d) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych na terenach bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu,
 - e) dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, a także pozostałych wyróżnionych sieci wyznacza się korytarze infrastruktury technicznej wolne od zabudowy, pokryte roślinnością zielną i niskimi krzewami, z dopuszczeniem powierzchni utwardzonej,
 - f) ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy w pasach szerokości 100 m od linii brzegów rzeki do granic aktualnie istniejącej zabudowy,

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej

1. Na terenach objętych Planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:

- 1) część układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 874 z 28.11.1977 r. (dawny rejestr zabytków województwa elbląskiego – nr rej. 8/77), w granicach określonych w decyzji o wpisie i oznaczonych na rysunku Planu;

- 2) wiatrak holender (drewn., poł. XIX w.) wraz z otoczeniem (działki nr 353, 354, 359), wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 129 z 04.12.1959 r. (dawny rejestr zabytków województwa gdańskiego – nr rej. 2) (obiekt uległ zniszczeniu w czasie pożarów 1989 r.);
- 3) wiatrak koźlak (z 1718, 1892 r.) – Drewnica nr 116 – wraz z otoczeniem (działka nr 147), wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 282 z 23.02.1962 r. (dawny rejestr zabytków województwa gdańskiego – nr rej. 201);
- 4) gburski dom z zagrody holenderskiej typu wzdłużnego z 1894 r. – Drewnica nr 48 – wraz z działką (działka nr 282/3), wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 1867 z 28.09.2010 r.;
- 5) naturalne i kulturowe formy ukształtowania terenu – wały przeciwpowodziowe rzeki Szkarpawy, kanały i rowy odwadniające;
- 6) historyczny układ dróg, w szczególności dotyczy to drogi prowadzącej od dawnej przeprawy przez przekop Wisły do dawnej przeprawy przez Szkarpawę, wraz z brukowaną nawierzchnią na odcinku wjazdu na koronę wału wiślanego;
- 7) granice pomiędzy gruntami historycznych jednostek osadniczych wchodzących w skład obecnej Drewnicy: Drewnica – niem. Schönbaum, Drewniczka – niem. Schönbaumerweide, Leszkówka – niem. Letzkauerweide, oraz historyczny układ podziałów parcelacyjnych;
- 8) zabytki nieruchome ujęte w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, z wyjątkiem wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) budynki o pierwotnej funkcji mieszkalnej i następujących numerach adresowych: 2, 11, 26, 51, 53, 55/55a, 56, 66, 78, 86, 87, 91, 94, 96, 100, 102, 104, 105, 107, 110, 111, 118, 120, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 139, 141, 142, 154, 155, 158, 160, 161a;
 - b) budynki o pierwotnej funkcji mieszkalnej/gospodarczej i następujących numerach adresowych: 23a, 40, 70, 84, 125, 170;
 - c) budynek o pierwotnej funkcji mieszkalnej/usługowej, numer adresowy: 143;
 - d) transformator zlokalizowany na działce nr 206/2;
- 9) zabytki nieruchome o wartościach historyczno-kulturowych, wyznaczone do ochrony w niniejszym Planie, stanowiące warunek jego uzgodnienia :
 - a) budynki o pierwotnej funkcji mieszkalnej i następujących numerach adresowych: 29, 42, 46, 47, 77, 85, 108 (część wschodnia), 121, 134, 144, 149, 151;
 - b) budynki o pierwotnej funkcji mieszkalnej/gospodarczej i następujących numerach adresowych: 10, 24, 31, 32, 35, 37, 44, 49, 65, 67, 75, 90, 122;
 - c) budynek o pierwotnej funkcji mieszkalnej/usługowej, numer adresowy: 138;
 - d) budynek wolnostojący o pierwotnej funkcji gospodarczej i numerze adresowym: 163 oraz budynki o pierwotnej funkcji gospodarczej w zespołach zagród holenderskich typu wzdłużnego: 11, 51, 56, 87, 94, 111, 118, 122;
 - e) kapliczka z zielenią towarzyszącą (działka nr 468/2);
- 10) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym :
 - a) budynki o pierwotnej funkcji mieszkalnej i następujących numerach adresowych: 3, 28, 30, 34, 38, 45, 52, 62, 64, 73, 81, 83, 101, 103, 106, 108 (część zachodnia), 123, 146, 152b;
 - b) budynki o pierwotnej funkcji mieszkalnej/gospodarczej i następujących numerach adresowych: 6, 22, 27, 33, 54, 60, 71, 72, 76, 79, 88;
 - c) budynki o pierwotnej funkcji gospodarczej i następujących numerach adresowych: 3, 26, 87, 138, 139, 155, 158;
- 11) historyczny drzewostan:
 - a) na terenie dawnego cmentarza (na działce nr 207),
 - b) w obrębie działek nr 337/1 i 337/2,

c) pozostała historyczna zieleń komponowana i starodrzew powiązany z siedliskami oraz zieleń wysoka wzdłuż dróg, kanałów melioracyjnych (aleje, szpalery) i na rozłogach.

2. Uwzględnia się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej części układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków województwa pomorskiego

– nr rej. 874 z 28.11.1977 r. w granicach określonych na rysunku Planu, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) utrwalić i uczynić historyczne granice pomiędzy gruntami 4 jednostek osadniczych (w tekście Planu ustalenia dla Drewnicy i Drewniczki sformułowane zostały łącznie) oraz historyczne podziały parcelacyjne;
- 2) dostosować niżej wymienione cechy nowoprojektowanej zabudowy do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z tradycją budownictwa, uwzględniającego:
 - a) wysokość, proporcje wymiarów rzutu, proporcje i artykulacje elewacji,
 - b) kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi,
 - c) wielkość, proporcje oraz sposób podziałów stolarki okiennej,
 - d) stosowanie w bryle budynku wykuszy, facjat, wystawek, podcieni, ganków – przy zachowaniu zasady kształtowania prostej bryły budynku;
- 3) pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych w obrębie zabytku wpisanego do rejestru.

3. Uwzględnia się strefę ochrony krajobrazu w pasie szerokości ok. 200 m wokół granicy strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej określonej w § 8 ust. 2, której granice przedstawiono na rysunku Planu, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych;
- 2) dla budynków nowoprojektowanych lub przebudowywanych obowiązuje nawiązanie do zabudowy historycznej z sąsiedztwa w zakresie formy, gabarytów, linii zabudowy, wysokości zabudowy z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich, z zasadą stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych z dopuszczeniem wystawek;
- 3) w nowobudowanych zespołach budynków mieszkalnych wymagane jest ujednoczenie ich formy, zastosowanych materiałów i kolorystyk, kształtów dachów oraz przeważających kierunków kalenic oraz zastosowanych typów pokryć.

4. Uwzględnia się strefę ochrony archeologicznej dla całego terenu objętego Planem. Działania inwestycyjne wymagają opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Dla obiektów wymienionych w § 8 ust. 1, pkt 1, 2, 3 i 4 prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych w obrębie zabytku wpisanego do rejestru wraz z otoczeniem wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Zaleca się odtworzenie historycznych granic siedliska.

6. Dla obiektów wymienionych w § 8, ust 1, pkt 8 i 9 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje ochrona bryły, formy architektonicznej; obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji budynków, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych (wraz z podziałami stolarki), ważniejszych elementów architektonicznych elewacji takich jak wystawki, ganki, balkony, wykusze itp. oraz detalu architektonicznego,
- 2) obowiązuje zachowanie materiałów wykończeniowych i kolorystyk elewacji i dachów budynków,
- 3) dopuszcza się remont oraz modernizację budynku z zachowaniem powyższych ustaleń – powyższe prace wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzki Konserwator Zabytków (WKZ) lub uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

7. Dla obiektów wymienionych w § 8, ust. 1, pkt 10 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje ochrona głównego kształtu historycznej bryły budynku, zachowanego detalu architektonicznego oraz rodzaju materiałów budowlanych,

2) dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę z zastosowaniem współczesnych form, materiałów i technologii z poszanowaniem historycznej tkanki, nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych – powyższe prace wymagają uzyskania pozwolenia WKZ lub uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków,

8. Dla terenów objętych ustaleniami konserwatorskimi obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się stawiania ogrodzeń innych niż ażurowe o wysokości do 1,50 m, z pionowych elementów drewnianych lub stalowych; szczególną dbałość o estetykę ogrodzeń należy stosować na odcinkach frontowych posesji – od strony przestrzeni publicznych (dróg) z zastosowaniem historycznie uzasadnionych materiałów (drewno) i form oraz kolorystyk; dopuszcza się podmurówki oraz murowane słupki nośne; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące zasady:

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

Rozdział 3. KOMUNIKACJA

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacji – ustalenia ogólne

1. Powiązanie komunikacyjne wsi Drewnica z układem komunikacyjnym gminy, powiatu, województwa i kraju stanowi droga powiatowa relacji Mikoszewo – Drewnica – Żuławki – Dworek, oznaczona na rysunku Planu symbolem KDZ, od której początek bierze droga powiatowa (1KDL) relacji Drewnica – wał przeciwpowodziowy rzeki Wisły.

2. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o istniejący system dróg powiatowych lokalnych 1KDL i 2KDL oraz gminnych dróg dojazdowych KDD. Dla dróg gminnych istniejących i projektowanych ustalona została klasa drogi i jej linie rozgraniczające; ponadto wyznaczono drogi wewnętrzne, oraz przebiegi ciągów pieszo-jezdnych, należą do nich:

- 1) ulice o funkcji lokalnej stanowiące podstawowy układ komunikacyjny miejscowości, ulice te oznaczono na rysunku Planu symbolami 1KDL i 2KDL;
- 2) ulice o funkcji dojazdowej, wchodzące w skład układu podstawowego, zbierające ruch z ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych i włączających go do ulic lokalnych; ulice te oznaczono na rysunku Planu symbolem KDD;
- 3) ulice o funkcji wewnętrznej, są to pozostałe ulice gminne lub stanowiące współwłasność prywatną, oznaczone na rysunku Planu symbolem KDW;

4) ciągi pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe, których przebiegi zostały oznaczone na rysunku Planu symbolem graficznym;

3. Dla nowej zabudowy oraz podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych

w ilościach nie mniejszych niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, oprócz garażu,
- 2) dla handlu i gastronomii – minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
- 3) dla usług innych – minimum 1 miejsce na 20 m² powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą.

4. Utrzymuje się uzgodnione z Zarządcą drogi istniejące zjazdy z dróg lokalnych zmodernizowane do parametrów zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury. Nowe zjazdy z dróg powiatowych na poszczególne posesje wymagają odrębnego uzgodnienia z Zarządcą drogi w formie decyzji administracyjnej.

§ 11.

Komunikacja drogowa – ustalenia szczegółowe

1. Ustala się system komunikacji wsi Drewnica w obszarze terenu objętego Planem oparty na:

- 1) drogach publicznych (ulica) – klasy zbiorczej (KDZ),
- 2) drogach publicznych (ulice) – klasy lokalnej (1KDL, 2KDL),
- 3) drogach publicznych (ulice) – klasy dojazdowej (KDD),
- 4) ulicach wewnętrznych – gminnych i prywatnych (KDW),
- 5) ciągach pieszo-jezdnym i pieszo-rowerowym.

2. Funkcja drogi (ulicy) określona w tekście Planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu na rysunku Planu.

- 1) **KDZ droga powiatowa klasy drogi zbiorczej relacji Mikoszewo – Drewnica – Dworek**, stanowiąca podstawowy układ komunikacyjny obszaru gminy i powiatu, łączy się z układem komunikacyjnym wsi Drewnica poprzez drogę powiatową 1KDL. Podstawowe parametry drogi zbiorczej:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami szczególnymi – 20 m;
 - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – $1/2 = 7,0$ m (jednoprzestrzenna jezdni o dwóch pasach ruchu po jednym w każdym kierunku);
 - c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa;
 - d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego Planem
 - e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających ulicy, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
- 2) **1KDL droga powiatowa – ulica klasy lokalnej** relacji: skrzyżowanie z drogą KDZ (poza granicami Planu) – Drewnica – wał przeciwpowodziowy rzeki Wisły, stanowiąca podstawowy układ komunikacyjny wsi Drewnica. Podstawowe parametry drogi lokalnej:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w miarę możliwości terenowych – 15 do 20 m, jednak nie mniej niż 12 m;
 - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem $1/2 + 6,0$ m;
 - c) w pasie drogowym chodniki dla pieszych po obu stronach jezdni;
 - d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego Planem;
 - e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych, po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.

- 3) **2KDL droga powiatowa – ulica klasy lokalnej**, relacji: skrzyżowanie z drogą powiatową 1KDL – Śluza Gdańska Głowa na rzece Szkarprawie (poza granicami Planu), stanowiąca podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania. Podstawowe parametry:
- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych – 12 m; dopuszcza się na krótkich odcinkach przewężenie szerokości linii rozgraniczającej jeżeli przemawia za tym słuszny interes społeczny np. istniejący budynek,
 - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem $1/2 = 6,0$ m; (jednoprzestrzenna jezdni o dwóch pasach ruchu po jednym w każdym kierunku);
 - c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych jednostronnie lub dwustronnie w zależności od usytuowania zabudowy;
 - d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego Planem;
 - e) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach lub na poszerzeniach jezdni.
 - f) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych, po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
- 4) **KDD ulice dojazdowe**, należące do podstawowego i uzupełniającego układu komunikacyjnego obszaru opracowania, oznaczone na rysunku Planu symbolem KDD. Podstawowe parametry ulic:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10 m; dopuszcza się na krótkich odcinkach przewężenie szerokości linii rozgraniczającej jeżeli przemawia za tym słuszny interes społeczny np. istniejący budynek;
 - b) szerokość jezdni – 6,0 m;
 - c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych jednostronnie lub dwustronnie w zależności od usytuowania zabudowy;
 - d) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach lub na poszerzeniach jezdni.
 - e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów, budowlanych po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
- 5) **KDW ulice wewnętrzne**, umożliwiające dojazd do poszczególnych działek, należą do nich ulice oznaczone na rysunku Planu symbolem KDW. Dla terenu ulic wewnętrznych obowiązują:
- a) szerokość pasa drogowego 8,0 m, z uwagi na istniejące zagospodarowanie może być mniejsza, nie mniej jednak niż 6,0 m, dla nowych dróg 10 m; dopuszcza się na krótkich odcinkach przewężenie szerokości linii rozgraniczającej jeżeli przemawia za tym słuszny interes społeczny np. istniejący budynek;
 - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – min. 3.5 m dla ruchu jednokierunkowego lub dwukierunkowego przy zastosowaniu mijanki zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - c) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia terenów budowlanych po uprzednim uzyskaniu warunków zarządcy drogi.
- 6) Ponadto wyznacza się na rysunku Planu przebieg Istniejących i projektowanych ciągów pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem graficznym.

Rozdział 4. **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

§ 12.

Zasady zaopatrzenia w wodę

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

§ 13.

Zasady odprowadzania ścieków i regulacji stosunków wodnych

1. Ścieki sanitarne z obszaru objętego Planem należy odprowadzać istniejącym i planowanym układem kanalizacyjnym składającym się z: kanałów grawitacyjnych, przepompowni ścieków

i rurociągów tłocznych do istniejącego rurociągu tłoczego Drewnica – Mikoszewo i dalej do oczyszczalni ścieków w Stegnie. Zdolność przepustowa tego rurociągu jest wystarczająca dla przejścia ilości ścieków obejmujących 100% mieszkańców planowanego budownictwa mieszkaniowego.

2. Na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na bytowe nieczystości ciekłe do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej. Po jej zrealizowaniu obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do tej sieci i likwidacji zbiorników bezodpływowych.

3. Na rysunku pt. „Infrastruktura techniczna” wyróżniono trzy rodzaje kanałów grawitacyjnych, przepompowni ścieków i rurociągów tłocznych:

- 1) istniejące, na niewielkim fragmencie wschodniej części obszaru – do wykorzystania,
- 2) projektowane wg projektu budowlanego sporządzonego przez BPBK w Gdańsku – wymagające sprawdzenia i ewentualnej weryfikacji dostosowującej je do potrzeb Planu,
- 3) planowane wg niniejszego Planu, stanowiące rozwinięcie projektu BPBK.

4. Dopuszcza się sytuowanie sieci kanalizacji sanitarnej na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym Planem.

5. Z uwagi na liczne ciekły i rowy istniejące na obszarze Planu nie przewiduje się zorganizowanej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z dachów należy odprowadzać i zagospodarowywać na terenie poszczególnych posesji. Wody opadowe z ulic odprowadzać poprzez nawierzchnie półprzepuszczalne do gruntu, a z nawierzchni szczelnych odprowadzać powierzchniowo do rowów i cieków. Sposób odpływu przewidzieć w ramach projektu budowlanego sieci ulicznej.

6. Należy zachować istniejący układ melioracyjny, a w przypadku, gdy będzie to niemożliwe ze względu na proponowane zagospodarowanie terenu, odtworzyć je tak, aby mogły pełnić swoje pierwotne funkcje.

§ 14.

Zasady zaopatrzenia w gaz

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

§ 15.

Zasady zaopatrzenie w ciepło

1. Obiekty w obszarze objętym Planem mogą być zaopatrywane w ciepło w oparciu o:

- 1) indywidualne źródła opalane biomasą (słoma, drewno i paliwa pochodne, paliwo z roślin energetycznych) lub gazem LPG i olejem opałowym (tych paliw nie zaleca się ze względu na wysokie i stale rosnące koszty),
 - 2) indywidualne źródła ciepła oparte na pompach ciepłych wykorzystujących niskotemperaturową energię geotermalną, w połączeniu z kolektorami słonecznymi,
 - 3) lokalne kotłownie lub elektrociepłownie opalane biomasą z rozprowadzeniem ciepła za pomocą sieci preizolowanych, jeżeli w fazie projektowania rozwiązanie takie okaże się celowe; dopuszcza się lokalizację kotłowni na terenach usługowych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w ust. 1 pkt 3 na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym Planem.
3. Do produkcji ciepłej wody użytkowej należy w możliwie największym zakresie wykorzystywać odnawialne źródła energii.
4. Zaleca się stosowanie ekologicznych paliw niskoemisyjnych.

§ 16.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

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

§ 17.

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji

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

§ 18.

Zasady odprowadzania odpadów stałych

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

Rozdział 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19.

Historyczna wieś Drewnica i Drewniczka

1. Ustanawia się ustalenia szczegółowe dla jednostki urbanistycznej obejmującej historyczne wsie Drewnica i Drewniczka. Jednostka wyznaczona na rysunku Planu granicami obu wsi obejmuje obszar o powierzchni ok. 85 ha i stanowią je następujące elementy:

- od zachodu i południa: stopa przeciwpowodziowego wału Wisły – wschodnie granice części działek nr 41 i 499, droga oznaczona w Planie jako 1KDL – działka nr 216/2, rowy odwadniające – działki nr 276, 310, 376 (fragment), 384 i 406, południowo-zachodnie granice działek nr 400 i 405;
- od wschodu i północy – granice terenów objętych Planem.

A. TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- **1.1.Uc o powierzchni 24.174 m²**

- **1.2.Uc o powierzchni 21.213 m²**

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów o których mowa w pkt. A jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne ośrodkotwórcze obejmujące obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, organizacji społecznych, ochrony zdrowia, rozrywki, administracji publicznej.
- 2) Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m² na terenie 1.2.Uc.
- 3) Na terenie 1.2.Uc wyznacza się lokalizację parkingów strategicznych dla obsługi centrum;
- 4) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje targowisko oraz mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków usługowych.
- 5) Dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2. Nie dotyczy to remontów i modernizacji.
- 7) Zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących.
- 8) Na terenie lokalnego ośrodka usługowego obowiązującymi liniami zabudowy wyznacza się przestrzenie publiczne dostępne dla użytkowników pieszych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Zakaz dokonywania nowych wydzieleń geodezyjnych z wyjątkiem możliwości wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

4. Zasady modernizacji i budowy komunikacji

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

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obowiązują zasady określone w § 7.

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

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

c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:

– na terenie 1.1.Uc – budynki nr 138, 139;

– na terenie 1.2.Uc – budynek nr 87.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

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

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

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

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu**
Obowiązuje zasada kompleksowości określona w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. a i b.

B. TERENY USŁUG Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- 2.1.Uz o powierzchni 55.630 m²

- 2.2.Uz o powierzchni 12.468 m²

- 2.3.Uz o powierzchni 42.099 m²

- 2.4.Uz o powierzchni 5.261 m²

1. Przeznaczenie terenu

1) Dla terenów, o których mowa w pkt. B. jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne w zieleni towarzyszącej obejmujące obiekty oświaty i nauki, kultury, sportu i rekreacji, turystyki. Dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpawy ustala się:

a) dla terenu 2.3.Uz ustala się możliwość realizacji inwestycji celu publicznego oraz przebudowy i modernizacji istniejących obiektów w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód; dopuszcza się rewitalizację nabrzeża pasażerskiego i pomostu cumowniczego na rzece Szkarpawie;

b) dla terenu 2.4.UZ dopuszcza się lokalizację kempingu z możliwością realizacji zainwestowania w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż i kąpielisk.

2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków usługowych.

3) Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2. Nie dotyczy to remontów i modernizacji.

5) Zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących.

6) Dla działek nr 353, 354, 359 o łącznej powierzchni 6.600 m² obowiązuje odtworzenie wiatraka typu holenderskiego (działka nr 354); w otoczeniu wiatraka dopuszcza się budowę nowych obiektów z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2, jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne obejmujące usługi turystyki, kultury, oświaty i nauki.

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Usytuowanie budynków na parceli:

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

2) Kształtowanie budynków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy: w jednostce 2.1Uz w części północnej na działkach 194/1, 194/2, 201/1, 201/2 i 205 – 12 m, w pozostałej części jednostki 2.1.Uz oraz jednostkach 2.2Uz, 2.3.Uz, 2.4.Uz i 2.5.Uz – 9 m nad poziom terenu,
 - b) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połączenie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - c) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
- dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
- d) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,
 - e) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się stosowanie koloru białego jako niedominującego,
 - f) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziomem terenu,
 - dopuszcza się akcenty architektoniczne w narożnikach budynków.
- 3) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,2$.
3. **Zasady i warunki podziału nieruchomości.** Nie ustala się.
 4. **Zasady modernizacji i budowy układów komunikacji**
- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi i pieszo-rowerowymi wg rysunku Planu.
 - 2) Miejsca postojowe wg ustaleń zawartych w § 10 ust 3 pkt 1, 2, 3.
5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 2.1.Uz, 2.2.Uz, 2.3.Uz oraz 2.4.Uz znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8:
 - na terenie 2.1.Uz – teren dawnego cmentarza ewangelickiego ze starodrzewem – obecnie park wiejski, miejsce historycznej lokalizacji budynku sakralnego, budynek nr 161a;
 - na terenie 2.2.Uz – budynek nr 158;
 - na terenie 2.3.Uz – wał przeciwpowodziowy Szkarpawy; wiatrak typu holenderskiego wraz z otoczeniem (działki nr 353, 354, 359) wpisany do rejestru zabytków (nr rej.: 201/N z 04.12.1958) – obiekt zniszczony po pożarze w 1989 r., budynki nr 2, 154, 155, 170, kapliczka z zielonią towarzyszącą (działka nr 468/2);
 - na terenie 2.4.Uz – wał przeciwpowodziowy Szkarpawy;
 - c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:

- na terenie 2.2.Uz – budynek nr 158;
- na terenie 2.3.Uz – budynki nr 3 i 155;

2) Ustalenia szczegółowe:

- a) na terenie 2.3.Uz ustala się:
 - wał Szkarpawy jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną;
- na działce nr 354 ustala się rekonstrukcję wiatraka typu holenderskiego z dopuszczeniem nowej zabudowy w otoczeniu na działce nr 353 przy zachowaniu wymogu nawiązania architekturą do tradycji miejsca oraz nie przysłaniania widoku na wiatrak od strony wschodniej – od rzeki Szkarpawy oraz zachodniej od drogi 2KDL oraz terenów 1.1.Uc i 1.2.Uc;
- na działce nr 350 nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy gospodarczej (lokalizacja, bryła).

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Obowiązują zasady określone w § 9, ust 1, 2, 3.

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

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

C. POZOSTAŁE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- **3.1.U o powierzchni 1.340 m²**

- **3.2.U o powierzchni 2.862 m²**

- **3.3.U o powierzchni 4.811 m²**

1. Przeznaczenie terenu

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej drogi; w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy usługowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m nad poziom terenu,
 - c) proporcje wymiarów rzutów budynku – nie reguluje się,
 - d) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - e) kierunek kalenicy – kalenica wszystkich budynków lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równolegle do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,

- f) kąt pochylenia dachu:
- nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
- dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
- g) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,
- h) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
- i) inne szczególne wymagania:
- poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziomem terenu,
 - dopuszcza się akcenty architektoniczne w narożnikach budynków.
- 3) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,4$
3. **Zasady i warunki podziału nieruchomości** Nie ustala się.
 4. **Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji**
 - 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych wg rysunku Planu,
 - 2) Miejsca postojowe wg ustaleń zawartych w § 10 ust 3 pkt 1, 2, 3.
 5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.
 6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.
 7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
 - 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 3.1.U, 3.2.U, 3.3.U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
 - na terenie 3.1.U – budynek nr 88.
 8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Nie określa się.
 9. **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu** Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.
 10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu** Nie określa się.

D. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:
- 4.1.MNw o powierzchni 28.764 m²
- 4.2.MNw o powierzchni 42.840 m²
- 4.3.MNw o powierzchni 60.232 m²
- 4.4.MNw o powierzchni 11.415 m²
- 4.5.MNw o powierzchni 14.162 m²
- 4.6.MNw o powierzchni 7.636 m²

- 4.7.MNw o powierzchni 7.488 m²**1. Przeznaczenie terenu**

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

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

2) W przypadku dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli 1.000 m² z tolerancją $\pm 30\%$.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných wg rysunku Planu.

2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.

3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsca postojowego na

1 pokój do wynajęcia turystom.

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7

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

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

a) Tereny 4.1.MNw, 4.2.MNw, 4.3.MNw, 4.4.MNw, 4.5.MNw, 4.6.MNw oraz 4.7.MNw, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.

b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:

– na terenie 4.1.MNw – budynki nr 141, 142, 143, 144 oraz transformator zlokalizowany na działce nr 206/2;

– na terenie 4.2.MNw – budynki nr 131, 132, 135, 137, 149, 151;

– na terenie 4.3.MNw – budynek nr 125;

– na terenie 4.4.MNw – budynki nr 126, 127;

– na terenie 4.5.MNw – budynki nr 90 i 91;

– na terenie 4.6.MNw – budynki nr 104, 105, 107, 110;

– na terenie 4.7.MNw – budynek nr 102;

c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:

– na terenie 4.2.MNw – budynek nr 146, 152b;

– na terenie 4.7.MNw – budynek nr 103;

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Obowiązują zasady określone w § 9

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

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

E. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- 5.1.MNn o powierzchni 27.726 m²

- 5.2.MNn o powierzchni 75.233 m²

- 5.3.MNn o powierzchni 16.622 m²
- 5.4.MNn o powierzchni 29.712 m²
- 5.5.MNn o powierzchni 13.034 m²
- 5.6.MNn o powierzchni 22.006 m²
- 5.7.MNn o powierzchni 11.474 m²
- 5.8.MNn o powierzchni 4.026 m²
- 5.9.MNn o powierzchni 22.329 m²
- 5.10.MNn o powierzchni 16.179 m²

1. Przeznaczenie terenu

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

j) inne szczególne wymagania:

- zakaz podpiwniczania budynków,
- poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziomem terenu.

3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 15% powierzchni działki.

4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.

5) Wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,2 \div 0,3$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W przypadku dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli o powierzchni 2.000 m² z tolerancją

± 30%. W odniesieniu do działek nr 134/1, 134/2, 278 dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli o powierzchni 1200 m² z tolerancją ± 20%.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných wg rysunku Planu.

2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.

3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom.

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.

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

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

a) Tereny 5.2.MNn, 5.3.MNn, 5.4.MNn, 5.5.MNn, 5.6.MNn, 5.7.MNn, 5.8.MNn, 5.9.MNn, 5.10.MNn znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.

b) Teren 5.1.MNn znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

c) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5 i 6:

- na terenie 5.2.MNn – wiatrak koźlak wraz z otoczeniem, nr 116 (działka nr 147) wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr. rej. 282 z 23.02.1962 r., budynki nr: 118, 121 i 122;

– na terenie 5.3.MNn – budynek nr 111;

– na terenie 5.4 .MNn – budynek nr 100;

– na terenie 5.5.MNn – budynek nr 108 (część wschodnia);

– na terenie 5.6 .MNn – budynek nr 94;

– na terenie 5.7.MNn – budynek nr 120;

– na terenie 5.9.MNn – budynki nr 84, 85, 86;

– na terenie 5.10.MNn – budynki nr 77, 78;

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

- na terenie 5.2 .MNn – budynek nr 123;
- na terenie 5.5.MNn – budynki nr 106 i 108 (część zachodnia);
- na terenie 5.9.MNn – budynki nr 83, 88;
- na terenie 5.10.MNn – budynki nr 79, 81;

2) Ustalenia szczegółowe:

a) na terenie 5.10.MNn ustala się:

- na działce nr 349: nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do miejsca, bryły i formy zabudowy historycznej.

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Obowiązują zasady określone w § 9.

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

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

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

- Obowiązujące ustalenia dla terenu:

- **6.1.MNR o powierzchni 29.284 m²**

1. Przeznaczenie terenu

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Usytuowanie budynków na parceli:

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

2) Kształtowanie budynków:

- a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
- b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
- c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
- d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
- e) kształt dachu – dach dwuspadowy lub, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
- f) kierunek kalenicy głównej – kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,

- g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
- dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
- h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,
- i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
- j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 3% powierzchni działki.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,05$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielania geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenie parceli nie mniejszej niż 3.000 m².

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

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

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4. .

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

7. Obowiązują zasady określone w § 7.

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

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

9. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Nie określa się.

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

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

G. TERENY ROLNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

- Obowiązujące ustalenia dla terenu:

- 7.1.RMN o powierzchni 21.535 m²

1. Przeznaczenie terenu

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W odniesieniu do działek 401 i 403 dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parcel o powierzchni 2.500 m² z tolerancją ± 20%.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z ciągów pieszo-jezdných wg rysunku Planu.
- 2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu oraz urządzenie miejsc postojowych na pojazdy rolnicze wg potrzeb.
5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- 1) Teren 7.1.RMN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Nie określa się.
9. **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu** Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.
10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** Nie określa się..

H. TERENY ROLNE

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- **8.1.R o powierzchni 42.939 m²**
- **8.2.R o powierzchni 113.827 m²**
- **8.3.R o powierzchni 31.140 m²**
- **8.4.R o powierzchni 23.191 m²**

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w punkcie H jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy rolne.
- 2) Dozwolona jest lokalizacja terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
- 3) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków w granicach siedliska. Nie dotyczy to remontów i modernizacji.
2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** Nie określa się.
3. **Zasady i warunki podziału nieruchomości** Nie określa się.
4. **Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji** Nie określa się.
5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 8.1.R i 8.4.R znajduje się w całości, a teren 8.2R znajduje się w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) Tereny 8.2.R i 8.3.R znajdują się w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 - c) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:

– na terenie 8.4.R – budynki nr 160 i 163;

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

– na terenie 8.1.R – budynek nr 101;

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Nie określa się.

9. **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu** Nie określa się.

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

§ 20.

Historyczna wieś Leszkówka

1. Ustanawia się ustalenia szczegółowe dla jednostki urbanistycznej nawiązującej do granic historycznych wsi Leszkówka. Granice jednostki wyznaczonej na rysunku Planu obejmują obszar o powierzchni ok. 49 ha, którego granice stanowią następujące elementy:

– od północy – droga oznaczona w Planie jako 1KDL – działka nr 216/2;

– od wschodu – rowy odwadniające – działki nr 276, 310, 376, wschodnie granice działek nr 417, 418/1;

– od południa – rów odwadniający – część działki nr 419, południowe granice działek 308 i 306, stopa wału Szkarpawy (działka nr 434);

– od zachodu – stopa przeciwpowodziowego wału Wisły – wschodnia granica części działki nr 499, stanowiąca równocześnie granicę terenów objętych Planem.

A. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- 4.8.MNw o powierzchni 4.355 m²

- 4.9.MNw o powierzchni 17.594 m²

- 4.10.MNw o powierzchni 69.454 m²

- 4.11.MNw o powierzchni 27.725 m²

1. Przeznaczenie terenu

1) Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności zabudowy.

2) Dopuszcza się formy zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.

3) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.

4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2. Nie dotyczy to remontów i modernizacji.

5) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Usytuowanie budynków na parceli:

a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 7 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę; miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Kształtowanie budynków:

- a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek kalenicy głównej – kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
- dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
- h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków, z wyłączeniem działek nr 519/1, 519/2, 519/3, 519/4, 519/5,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20% powierzchni działki i nie większe niż 250 m².
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
 - 5) Wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,35 \div 0,40$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli $1.300 \text{ m}^2 \pm 20\%$.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.

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

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Tereny 4.8.MNw, 4.9.MNw w całości oraz teren 4.10.MNw w części znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.

- b) Tereny 4.10.MNw i 4.11.MNw, znajdują się częściowo w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
- c) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5 i 6:
- na terenie 4.9.MNw – budynek mieszkalny nr 48 (wraz z d ziałką nr 282/3) wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 1867 z 28.09.2010 r.;
 - na terenie 4.10.MNw – budynki nr 66 i 67;
- d) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:
- na terenie 4.10.MNw – budynek nr 60;
 - na terenie 4.11.MNw – budynki nr 71 72;

2) Ustalenia szczegółowe:

a) na terenie 4.10.MNw ustala się:

- na działce nr 292 nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy zagrody holenderskiej typu wzdłużnego.

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Obowiązują zasady określone w § 9.

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

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** W celu ochrony historycznego siedliska obiektu wpisanego do rejestru zabytków wraz z bezpośrednim otoczeniem oraz w celu ochrony jego ekspozycji na działce nr 282/4 dopuszcza się zabudowę wyłącznie w historycznej lokalizacji budynku gospodarczego oraz ochronę historycznej zieleni powiązanej z siedliskiem. Nową zabudowę należy realizować w typie budynku gospodarczego.

B. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- **5.11.MNn o powierzchni 5.633 m²**
- **5.12.MNn o powierzchni 124.871 m²**
- **5.13.MNn o powierzchni 17.636 m²**
- **5.14.MNn o powierzchni 9.950 m²**

1. **Przeznaczenie terenu**

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

2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1) Usytuowanie budynków na parceli:

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

2) Kształtowanie budynków:

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

3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 15% powierzchni działki.

4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.

5) Wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,25 \div 0,30$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli 2.000 m² z tolerancją $\pm 30\%$.
- 3) W odniesieniu do działki 368 dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parcel o powierzchni 1.700 m² z tolerancją $\pm 30\%$.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4. .

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.

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

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

a) Tereny 5.11.MNn, 5.12.MNn, 5.13.MNn, w całości oraz teren 5.14.MNn w części znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.

b) Teren 5.14.MNn w części znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

c) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:

– na terenie 5.12.MNn – budynki nr 37, 40, 42, 44, 46, 47, 49, 51, 96;

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

– na terenie 5.12.MNn – budynki nr 45 i 52;

– na terenie 5.13.MNn – budynek nr 38.

2) Ustalenia szczegółowe:

a) na terenie 5.12.MNn ustala się:

– na działce nr 257/2 nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do lokalizacji i formy zabudowy historycznej.

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Obowiązują zasady określone w § 9

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

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

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

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- **6.2.MNR o powierzchni 32.720 m²**

- **6.3.MNR o powierzchni 19.585 m²**

- **6.4.MNR o powierzchni 14.095 m²**

1. Przeznaczenie terenu

1) Dla terenów, o których mowa w punkcie C jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze oraz łąki i pastwiska.

2) Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem garaży wolnostojących i budynków gospodarczych.

3) Dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.

4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2. Nie dotyczy to remontów i modernizacji.

5) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Usytuowanie budynków na parceli:

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

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielania geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenie parceli nie mniejszej niż 3.000 m².
- 3) W odniesieniu do działek nr 243/1, 243/2, 290 i 291 dopuszcza się wydzielania średniej wielkości parcel o powierzchni 2.300 m² z tolerancją $\pm 30\%$, dodatkowo w odniesieniu do działek 243/1 i 243/2 należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 1, pkt 4.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

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

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.

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

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

a) Tereny 6.2.MNR, 6.3.MNR oraz 6.4.MNR znajdują się w całości w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:

– na terenie 6.2.MNR – budynek nr 65;

– na terenie 6.4.MNR – budynek nr 70;

c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:

– na terenie 6.2.MNR – budynki nr 62 i 64;

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Nie określa się.

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

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

D. TERENY ROLNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- 7.2.RMN o powierzchni 105.953 m²

- 7.3.RMN o powierzchni 8.115 m²

- 7.4.RMN o powierzchni 37.895 m²

1. Przeznaczenie terenu

1) Dla terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, o których się mówi w punkcie D, jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy rolne.

2) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.

3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolno stojących.

5) Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

6) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2. Nie dotyczy to remontów i modernizacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Usytuowanie budynków na parceli: Nie ustala się.

2) Kształtowanie budynków:

a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,

b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,

c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,

d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,

- e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek kalenicy głównej – kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - zakaz podpiwniczania budynków,
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 10% powierzchni działki.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W odniesieniu do działki nr 220 dopuszcza się podział na parcele o powierzchni 5.000 m² z tolerancją ± 30%, przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1, pkt 4.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

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

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.

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

- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
 - a) Teren 7.2.RMN, miejsce lokalizacji szanca z XVII w., znajduje się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
 - b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:
 - na terenie 7.2.RMN – budynki nr 26, 29, 31, 32, 35, 53, 55/55a i 56;
 - na terenie 7.3.RMN – budynek nr 24;
 - na terenie 7.4.RMN – budynki nr 23a i 75;

c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:

– na terenie 7.2.RMN – budynki nr 26, 27, 28, 30, 33, 34 i 54;

– na terenie 7.4.RMN – budynki nr 22, 73 i 76.

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Nie określa się.

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

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

§ 21.

Nowa Kolonia

1. Ustanawia się ustalenia szczegółowe dla jednostki urbanistycznej nawiązującej do granic historycznych sąsiadujących wsi. Granice jednostki wyznaczonej na rysunku Planu obejmują obszar o powierzchni ok. 29 ha, której granice stanowią następujące elementy:

– od północy – rowy odwadniające – działki nr 384, 406 oraz północno-wschodnia granica działki 410

– od zachodu – rów odwadniający – działka nr 376, zachodnia granica działki nr 418/2, rów – działka nr 419, część północnej granicy działki nr 305/1;

– od południa i i wschodu – stopa wału (działka nr 434), stanowiąca zarazem granicę terenów objętych Planem.

A. TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

- Obowiązujące ustalenia dla terenów

- **1.3.Uc o powierzchni 4.595 m²**

1. Przeznaczenie terenu

1) Dla terenów, o których mowa w pkt. A jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne ośrodkotwórcze obejmujące obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego

i ochrony zdrowia.

2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków.

3) Na terenie lokalnego ośrodka usługowego, obowiązującymi liniami zabudowy wyznacza się przestrzenie publiczne dostępne dla użytkowników pieszych oraz strefę parkingową.

4) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących.

2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1) Usytuowanie budynków na parceli:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem Planu, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Kształtowanie budynków:

a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy usługowej – 2 kondygnacje naziemne + użytkowe poddasze,

b) maksymalna wysokość zabudowy liczone do kalenicy – 12 m

c) proporcje wymiarów rzutów budynku nie reguluje się,

d) kształt dachu – dach dwuspadowy, główne połączenie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,

- e) kąt pochylenia dachu:
- nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
- dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
- f) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,
- g) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się stosowanie koloru białego jako niedominującego
- h) inne szczególne wymagania:
- poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m, nad poziom terenu,
 - dopuszcza się dominanty w narożnikach budynków.
- i) dopuszcza się różnorodność budynków w ramach jednorodnego systemu projektowania obejmującego:
- gabaryty budynków,
 - użyte materiały elewacyjne,
 - kolorystykę,
 - wielkość i kształt okien,
 - kąt nachylenia dachów,
 - detale wykończenia elewacji (cokoły, obramowanie ościeży, narożników budynku),
 - ogrodzenia, w połączeniu z terenami określonymi w pkt B i C niniejszego opracowania.
- 3) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,4$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

- 1) Nowe wydzielenia geodezyjne realizowane wg szczegółowej koncepcji zagospodarowania, z wyjątkiem możliwości wydzielen pod urządzenie infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

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

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.

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

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

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Obowiązują zasady określone w § 9, ust. 1, 2, 3

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

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu** Obowiązuje zasada kompleksowości określona w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. a i b.

B. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- **4.12.MNw o powierzchni 49.506 m²**

- **4.13.MNw o powierzchni 59.780 m²**

1. Przeznaczenie terenu

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

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

1) Usytuowanie budynków na parceli:

a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 10 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Kształtowanie budynków:

a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,

b) maksymalna wysokość zabudowy liczone do kalenicy – 10 m,

c) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,

d) kształt dachu – dach dwuspadowy, naczółkowy, główne połączenie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,

e) kąt pochylenia dachu:

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

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

f) dopuszcza się różnorodność budynków w ramach jednorodnego systemu projektowania obejmującego:

– gabaryty budynków,

– użyte materiały,

– kolorystykę,

– wielkość i kształt okien,

– kąt nachylenia dachów,

– detale wykończenia elewacji (cokoły, obramowanie ościeży, narożników budynków),

– ogrodzenia, w połączeniu z terenami określonymi w pkt A i C niniejszego paragrafu.

g) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,

h) inne szczególne wymagania:

– zakaz podpiwniczania budynków,

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

3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20%.

4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.

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

1) Usytuowanie budynków na parceli:

a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 10 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Kształtowanie budynków:

a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,

b) maksymalna wysokość zabudowy liczone do kalenicy – 10 m

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

d) kąt pochylenia dachu dwuspadowego:

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

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

e) dopuszcza się różnorodność budynków w ramach jednorodnego systemu projektowania obejmującego:

– gabaryty budynków,

– użyte materiały,

– kolorystykę,

– wielkość i kształt okien,

– kąt nachylenia dachów,

– detale wykończenia elewacji (cokoły, obramowanie ościeży, narożników budynków),

– ogrodzenia, w połączeniu z terenami określonymi w pkt A i C niniejszego paragrafu.

f) na pokrycie dachów dwuspadowych dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,

3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30%.

4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości

1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W przypadku dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli 1.500 m² z tolerancją ± 20%; dla zabudowy bliźniaczej 1.000 m² ± 10%.

5. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnym według rysunku Planu.

2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.

3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

a) Tereny 4.12.MNw oraz 4.13.MNw znajdują się w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

9. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Obowiązują zasady określone w § 9.

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

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

C. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- **5.15.MNn o powierzchni 12.624 m²**

- **5.16.MN n o powierzchni 10.470 m²**

- **5.17.MNn o powierzchni 32.814 m²**

1. Przeznaczenie terenu

1) Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy.

2) Dopuszcza się formy zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa willowa, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące.

3) Dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi turystyczne i inne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.

4) W granicach terenu dopuszcza się funkcję obsługi inżynieryjnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Usytuowanie budynków na parceli:

a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 10 m od linii regulacyjnej drogi z której jest wjazd główny na działkę, w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Kształtowanie budynków:

a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,

b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m,

c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,

d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m,

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

f) kąt pochylenia dachu:

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

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

- g) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,
- h) dopuszcza się różnorodność budynków w ramach jednorodnego systemu projektowania obejmującego:
- gabaryty budynków,
 - użyte materiały,
 - kolorystykę,
 - wielkość i kształt okien,
 - kąt nachylenia dachów,
 - detale wykończenia elewacji (cokoły, obramowanie ościeży, narożników budynków),
 - ogrodzenia, w połączeniu z terenami określonymi w pkt A i C niniejszego paragrafu.
- i) inne szczególne wymagania:
- poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m. nad poziom terenu.

3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20%.

4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.

5) Wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,25 \div 0,30$.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.

2) W przypadku dokonywania nowych wydzielen geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenia średniej wielkości parceli o powierzchni 2.000 m² z tolerancją $\pm 30\%$.

4. Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji

1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných według rysunku Planu.

2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu.

3) Nakazuje się urządzenie dodatkowo, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych oraz 1 miejsca postojowego na 1 pokój do wynajęcia turystom.

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.

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

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

a) Teren 5.15.MNn znajduje się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Obowiązują zasady określone w § 9.

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

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

D. TERENY ROLNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:
- **7.5.RMN o powierzchni 9.196 m²**
- **7.6.RMN o powierzchni 113.026 m²**

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, o których się mówi w punkcie D, jako przeznaczenie podstawowe ustala się uprawy rolne.
- 2) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokalizację terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych;
 - b) lokalizację zabudowy zagrodowej;
 - c) lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
 - d) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.
- 3) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2. Nie dotyczy to remontów i modernizacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli: Nie ustala się.
- 2) Kształtowanie budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 10 m,
 - c) stosunek szerokości do długości budynku – od 0,7 do 0,8,
 - d) maksymalna długość elewacji frontowej budynku – 16 m; w odniesieniu do działek nr 421/4÷14 – 22 m,
 - e) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
 - f) kierunek kalenicy – kalenica wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równolegle do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,
 - g) kąt pochylenia dachu:
 - nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
 - dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
 - h) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,
 - i) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się kolor tynku biały,
 - j) inne szczególne wymagania:
 - poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziom terenu; dopuszcza się podpiwniczenia budynków przy zachowaniu maksymalnej wysokości posadzki do 0,5 m nad poziom terenu.
- 3) Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 5 15%; w odniesieniu do działki nr 425 powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 20%.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości

1) Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne pod urządzenia infrastruktury technicznej.

4. **Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji**

1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných według rysunku Planu.

2) Nakazuje się urządzenie, co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu oraz urządzenie miejsc postojowych na pojazdy rolnicze wg potrzeb.

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.

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

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

a) Teren 7.5.RMN znajduje się w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2, a w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują w niej ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6:

– na terenie 7.6.RMN – budynki nr 10 i 11;

c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:

– na terenie 7.6.RMN – budynek nr 6.

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Nie określa się.

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

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

E. **TERENY ZIELENI**

- Obowiązują ustalenia dla terenów:

- **9.1.Z o powierzchni 16.178 m²**

1. **Przeznaczenie terenu**

1) Dla terenów, o których się mowa w punkcie E jako przeznaczenie podstawowe ustala się strefę przyrodniczą stanowiącą element systemu ekologicznego gminy.

2) Dozwolona jest lokalizacja urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.

2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** Nie określa się.

3. **Zasady i warunki podziału nieruchomości** Nie określa się.

4. **Zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji** Nie określa się.

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Nie określa się.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Nie określa się.

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

1) Obowiązują zasady określone w § 8.

- a) Jednostka 9.1.Z znajduje się w części w granicach strefy ochrony krajobrazu – obowiązują w niej ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Nie określa się.
9. **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu** Nie określa się.
10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu**
Obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli.

**Rozdział 6.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady

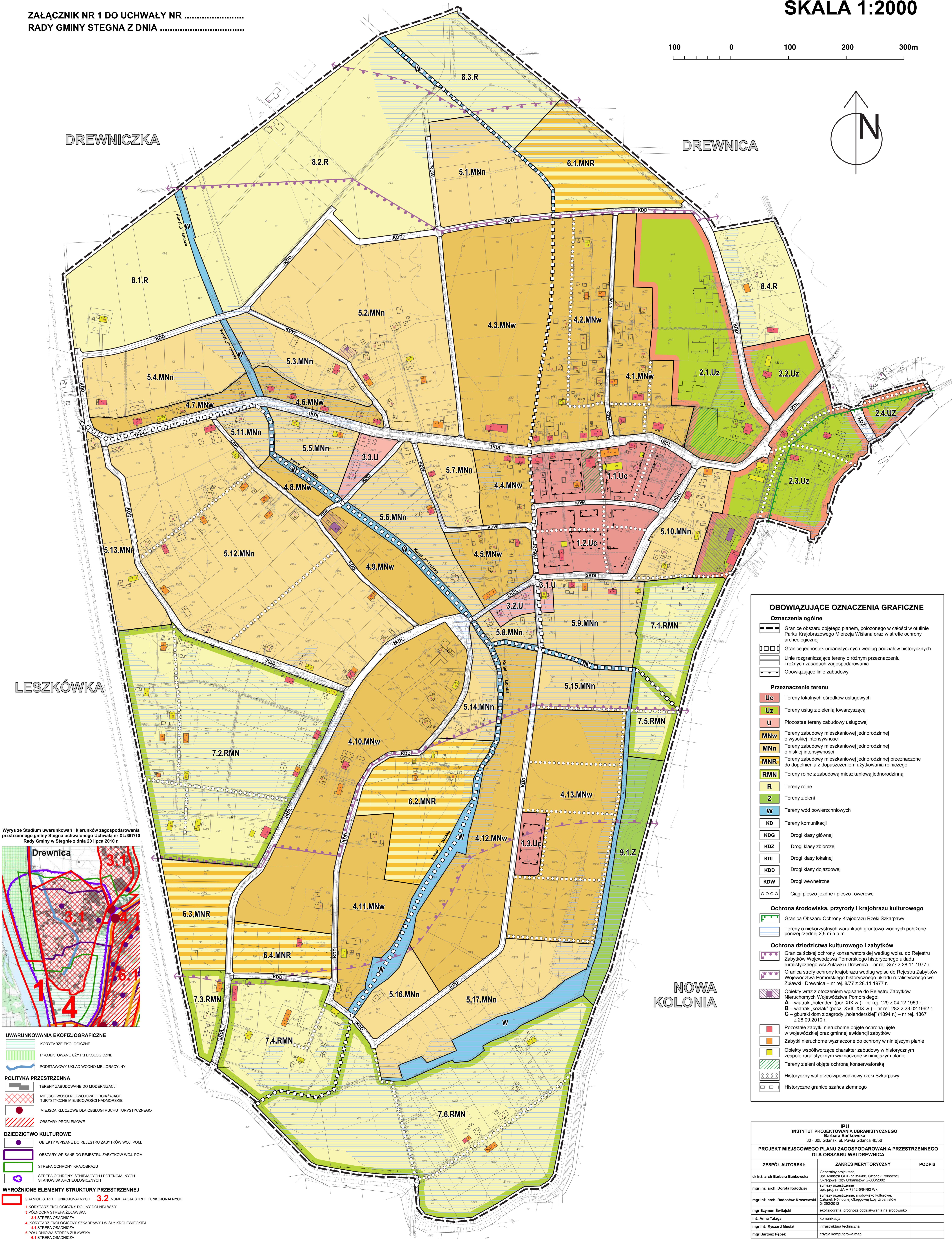
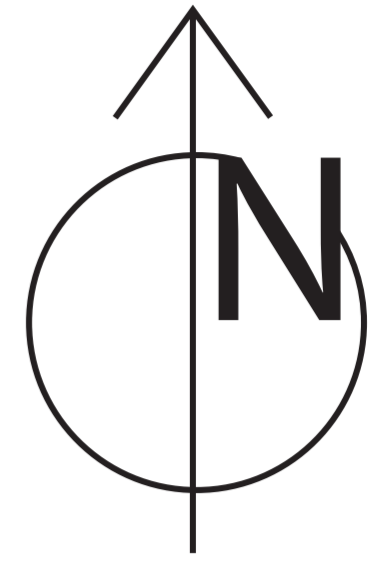
Dorota Chojna

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WSI DREWNICA

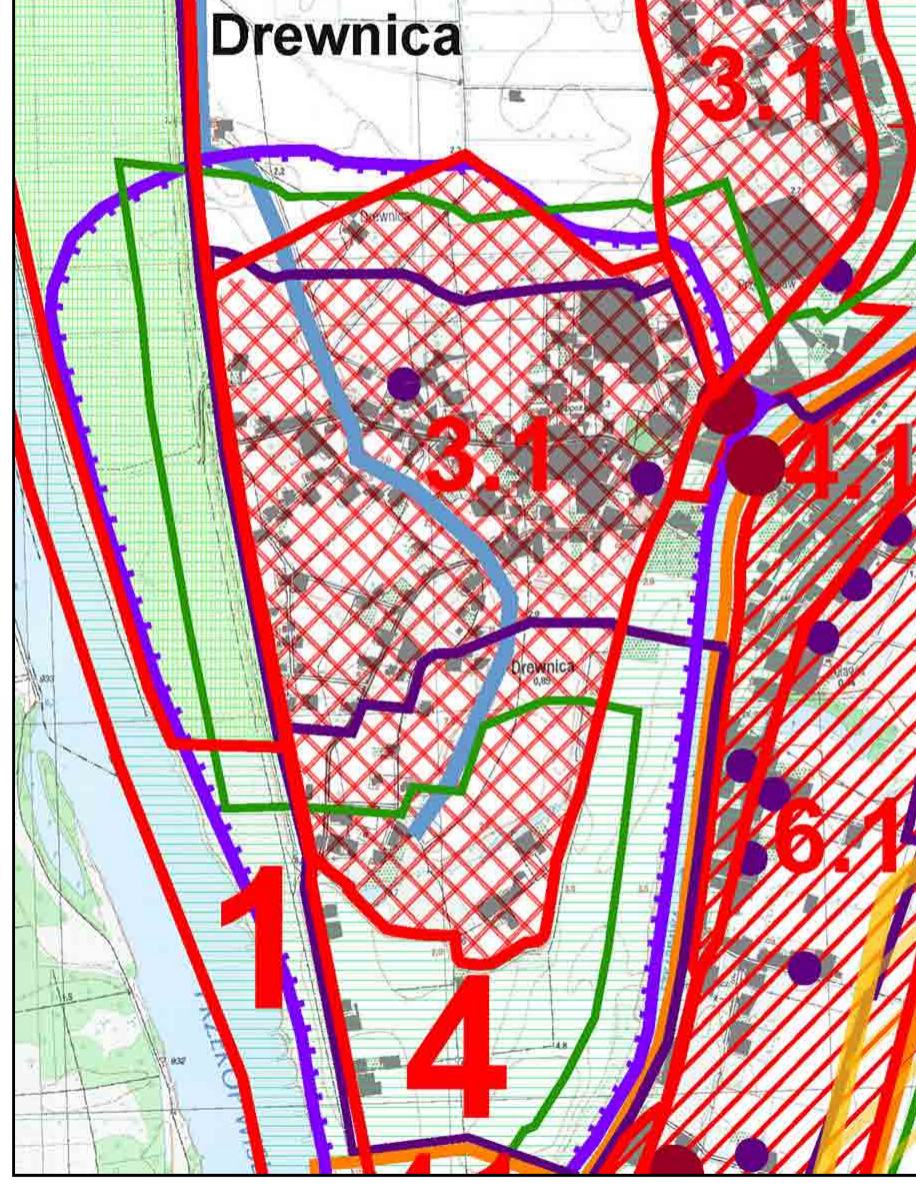
SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY STEGNA Z DNIA

100 0 100 200 300m



Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna uchwalonego Uchwałą nr XL/297/10 Rady Gminy w Stegna z dnia 20 lipca 2010 r.



- UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE**
- KORYTARZE EKOLOGICZNE
 - PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
 - PODSTAWOWY UKŁAD WODNO-MEJORACYJNY
- POLITYKA PRZESTRZENNĄ**
- TERENY ZABUDOWANE DO MODERNIZACJI
 - MIEJSCOWOŚCI ROZWOJOWO ODCIĄŻAJĄCE TURYSTYCZNE MIEJSCOWOŚCI NADMORSKIE
 - MIEJSCA KLUCZOWE DLA OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
 - OBZARY PROBLEMOWE
- DZIEDZICTWO KULTUROWE**
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM.
 - OBZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM.
 - STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU
 - STREFA OCHRONY ISTNIEJĄCYCH I POTENCJALNYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- WYRÓŻNIONE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH
 - NUMERACJA STREF FUNKCJONALNYCH
 - 1 KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINY DOLNEJ WISY
 - 3 PÓŁNOCCNA STREFA ŻULAWSKA
 - 3.1 STREFA OSADNICZA
 - 4 KORYTARZ EKOLOGICZNY SZKARPAWY I WISŁY KROLEWIECKIEJ
 - 4.1 STREFA OSADNICZA
 - 6 POŁUDNIOWA STREFA ŻULAWSKA
 - 6.1 STREFA OSADNICZA

- OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE**
- Oznaczenia ogólne**
- Granicę obszaru objętego planem, położonego w całości w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana oraz w strefie ochrony archeologicznej
 - Granicę jednostek urbanistycznych według podziałów historycznych
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
 - Obowiązujące linie zabudowy
- Przeznaczenie terenu**
- Uc Tereny lokalnych ośrodków usługowych
 - Uz Tereny usług z zielenią towarzyszącą
 - U Pozostałe tereny zabudowy usługowej
 - MNw Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności
 - MNn Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności
 - MNR Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone do doposażenia z dopuszczeniem użytkowania rolniczego
 - RMN Tereny rolne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
 - R Tereny rolne
 - Z Tereny zieleni
 - W Tereny wód powierzchniowych
 - KD Tereny komunikacji
 - KDG Drogi klasy głównej
 - KDZ Drogi klasy zbiorczej
 - KDL Drogi klasy lokalnej
 - KDD Drogi klasy dojazdowej
 - KDW Drogi wewnętrzne
 - ○ ○ Ciągi pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe
- Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
- Granicę Obszaru Ochrony Krajobrazu Rzeki Szkarpaży
 - Tereny o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych położone poniżej rzędnej 2,5 m n.p.m.
- Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**
- Granicę ścisłej ochrony konserwatorskiej według wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego historycznego układu ruralistycznego wsi Żuławy i Drewnica – nr rej. 8/77 z 28.11.1977 r.
 - Granicę strefy ochrony krajobrazu według wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego historycznego układu ruralistycznego wsi Żuławy i Drewnica – nr rej. 8/77 z 28.11.1977 r.
 - Objekty wraz z otoczeniem wpisane do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Pomorskiego:
 - A – wiatrak „holender” (pol. XIX w.) – nr rej. 129 z 04.12.1959 r.
 - B – wiatrak „koźlak” (pocz. XVII-XIX w.) – nr rej. 282 z 23.02.1962 r.
 - C – gburski dom z zagrody „holenderskiej” (1854 r.) – nr rej. 1867 z 28.09.2010 r.
 - Pozostałe zabytki nieruchome objęte ochroną ujętą w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków
 - Zabytki nieruchome wyznaczone do ochrony w niniejszym planie
 - Objekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wyznaczone w niniejszym planie
 - Tereny zieleni objęte ochroną konserwatorską
 - Historyczny wał przeciwpowodziowy rzeki Szkarpaży
 - Historyczne granice szańca ziemnego

| IPU INSTYTUT PROJEKTOWANIA UBRANISTYCZNEGO Barbara Bańkowska 80 - 305 Gdańsk, ul. Pawła Górnika 4b/56 | | |
|--|--|--------|
| PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WSI DREWNICA | | |
| ZESPÓŁ AUTORSKI: | ZAKRES MERYTORYCZNY | PODPIS |
| dr inż. arch. Barbara Bańkowska | Generalny projektant upr. Ministra GPB nr 356/88, Czołnek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów G-003/2002 | |
| mgr inż. arch. Dorota Kolodziej | systemy przestrzenne upr. proj. nr UA-V-7342-S/64/92 WK | |
| mgr inż. arch. Radosław Kraszewski | systemy przestrzenne, środowisko kulturowe, Czołnek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów G-292/2012 | |
| mgr Szymon Świątowski | ekologiczna, prognoza oddziaływania na środowisko | |
| inż. Anna Talaga | komunikacja | |
| mgr inż. Ryszard Musiał | infrastruktura techniczna | |
| mgr Bartosz Pepek | edycja komputerowa map | |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/452/2014
Rady Gminy Stegna
z dnia 18 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
§ 1.**

Rada Gminy Stegna stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica złożono 24 uwagi, z czego 20 uwag zostało uwzględnionych w całości, a 4 uwagi zostały uwzględnione w części przez Wójta Gminy Stegna.

§ 2. Rada Gminy Stegna podtrzymuje rozstrzygnięcia Wójta Gminy Stegna o uwzględnieniu w całości 20 uwag oraz o częściowym rozpatrzeniu 4 uwag.

§ 3. W dniu 07.01.2013 r., złożono uwagę dotyczącą:

Uwaga 1 - dotyczy terenu 6.3.MNR, Działka nr 243/1

„Wnoszę o podział na 3 działki po 1600 ha. Uniemożliwienie podziału w/w działki doprowadzi do spadku wartości działki i brak zainteresowania działalnością rolną na takim areale i niechęć do budowania na tak z kolei dużych działkach.“

Stanowisko:

Uwaga uwzględniona częściowo. Odpowiednie ustalenia wprowadzono do tekstu Planu.

Uzasadnienie :

Działka nr 243/1, której uwaga dotyczy położona jest w pasie 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego, w obrębie którego zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. z 2001 nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami) art. 88n ust.1 pkt 4: „w celu zapewnienia szczelności wałów przeciwpowodziowych zabrania się [...] wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej“. W uzgodnionych ustaleniach planu (§7 ust.1 pkt 6 lit. g) wprowadzono zapis: „zakaz realizacji nowej zabudowy w pasie 50 m od podstawy wałów przeciwpowodziowych“. W świetle powyższych ustaleń zaproponowany w uwadze podział nie jest możliwy. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi w §8 lit. D ust. 3 pkt 2 wprowadzono następujące ustalenia: „... w odniesieniu do działek nr 243/1, 243/2 dopuszcza się wydzielanie średniej wielkości parceli o powierzchni 2.300 m² +/- 30% pod warunkiem uwzględnienia wymogów zawartych w §7 ust. 1 pkt. 4“

§ 4. W dniu 02.01.2013 r., złożono uwagę dotyczącą:

Uwaga 2 - dotyczy terenu 6.3.MNR, Działka nr 243/2

„Projekt planu w części odnoszącej się do przeznaczenia działki nr. 243/2, której jestem właścicielem, mówi o dopuszczalności zabudowy na powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha wraz z działalnością rolniczą. Wnoszę o zmianę proponowanego zapisu, na możliwość podzielenia działki o powierzchni 4911 m², na trzy lub cztery mniejsze działki o powierzchni 1200 m² lub 1600 m² z przeznaczeniem na budownictwo jednorodzinne. Proponowany zapis w planie zagospodarowania przestrzennego godzi w moje osobiste interesy, ponieważ w/w działka straci znacznie na wartości z powodu braku jakiegokolwiek zainteresowania działalnością rolniczą na działkach o wskazanym areale i budowaniem domu z kolei na działce o tak dużej powierzchni.“

Stanowisko:

Uwaga uwzględniona częściowo. Odpowiednie ustalenia wprowadzono do tekstu Planu.

Uzasadnienie

Uzasadnienie i dopuszczenie jak w uwadze nr 1.

§ 5. W dniu 29.01.2013 r., złożono uwagę dotyczącą:

Uwaga 3 – dotyczy terenów 7.2.RMN, Działka nr 220

„Proszę o uwzględnienie uwagi dotyczącej możliwości podziału powierzchni działki nr 220 oraz zmianę funkcji działki z zabudowy siedliskowej na zabudowę mieszkaniową.“

Stanowisko:

Uwaga uwzględniona częściowo. Do tekstu Planu wprowadzono zapis: W odniesieniu do działki nr 220 dopuszcza się podział na parcele o powierzchni 5.000 m² z tolerancją \pm 30%, przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1, pkt 4.

Uzasadnienie

Uzasadnienie jak w uwadze nr 2. Pozostała część działki położona jest na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, położonych poniżej rzędnej 2,5 m n.p.m.

§ 6. W dniu 04.02.2013 r., złożono uwagę dotyczącą:

Uwaga 4 – dotyczy terenów 8.3.R, 6.1.MNR, Działka nr 162

„Działkę nr 162 chciałbym podzielić na działki o powierzchni 3000 m² (tzw. działki pod zabudowę zagrodową), z możliwością założenia zbiorników na szamba.“

Stanowisko:

Uwaga uwzględniona częściowo: uwzględniona na terenie 6.1MNR – do tekstu Planu wprowadzono zapis: W przypadku dokonywania nowych wydziełów geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wydzielenie parceli nie mniejszej niż 3.000 m²; nieuwzględniona na terenie 8.3.R.

Uzasadnienie

Łączna powierzchnia wnioskowanych do podziału działek wynosi:

8.5.R: 29 110 m², 6.1.MNR: 28 950 m² łącznie 58 060 m².

Przy dopuszczeniu proponowanych w uwadze wielkości 3000 m²/działka istniałaby możliwość wydzielenia około 20 działek. Realizacja takiego zespołu mieszkaniowego na obrzeżu miejscowości Drewnica wymagać będzie ponoszenia przez gminę nieuzasadnionych kosztów na realizację infrastruktury technicznej i drogowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/452/2014
Rady Gminy Stegna
z dnia 18 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica, 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* (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) publiczne drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg publicznych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm.).

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. program gospodarki wodno-ściekowej, wieloletnie plany 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 pozaunijne, kredyty i pożyczki i 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* (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 885, z późn. zm.).

3. Wydatki związane z realizacją wskazanych wyżej inwestycji podlegają zamieszczeniu w uchwale budżetowej.