DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 7 lipca 2026 r.

Poz. 2837

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 07.07.2026 14:32:07

UCHWAŁA NR 0007.XXXI.177.2026
RADY GMINY SUCHY DĄB

z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Grabiny-Zameczek, gmina Suchy Dąb

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. 662), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 0007.III.18.2018 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 30 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Grabiny-Zameczek, gmina Suchy Dąb, Rada Gminy Suchy Dąb uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy plan nie narusza ustaleń " Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb" uchwalonego Uchwałą Nr 0007.XXVI.209.2021 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 19 kwietnia 2021 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Grabiny-Zameczek, gmina Suchy Dąb” zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1359,89 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Na obszarze objętym planem, z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej – na rysunku planu.

5. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

1) zasady ogólne - §4;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;

4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §7;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §8;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §9;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych - §11;

9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §12.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów określają:

1) przeznaczenie terenów oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania;

2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów;

3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów będących terenami komunikacyjnymi określają:

1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania;

2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;

3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) stanowią ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące poszczególne tereny w liniach rozgraniczających;

6) przeznaczenie terenów, w tym:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

e) UM – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,

f) U – tereny zabudowy usługowej,

g) UP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, magazynów i składów,

h) K – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja,

i) US – tereny sportu i rekreacji,

j) US,U – tereny sportu i rekreacji z usługami,

k) ZP – tereny zieleni urządzonej,

l) ZP,U – tereny zieleni urządzonej z usługami,

m) ZD – tereny ogrodów działkowych,

n) ZE – tereny zieleni ekologicznej,

o) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

p) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

q) R – tereny rolnicze,

r) WS – tereny wód powierzchniowych,

s) KDZ – tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,

t) KDL – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,

u) KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,

v) KDW- tereny dróg wewnętrznych,

w) KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych,

x) KX – tereny ciągów pieszych;

7) obiekty architektury ujęte w ewidencji zabytków;

8) inne obiekty ujęte w ewidencji zabytków: skrzyżowanie kanału Kłodawy i rzeki Motławy, Kanał Młyński, fosa zamkowa;

9) park ujęty w ewidencji zabytków;

10) historyczny cmentarz ujęty w ewidencji zabytków;

11) zieleń ujęta w ewidencji zabytków, w tym układ drzew nieistniejącego cmentarza, szpaler wierzb;

12) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;

13) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków

14) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi;

15) strefa ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej;

16) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Wróblewo;

17) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter zabudowy wsi;

18) historyczne zespoły zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (parki siedliskowe, ogrody przydomowe),

19) historyczne dziedzińce w zespołach zabudowy do zachowania;

20) krzyż przydrożny, kapliczka;

21) tereny dawnej kolejki wąskotorowej;

22) historyczna nawierzchnia brukowa;

23) ciąg widokowy w kierunku historycznej zabudowy i wsi Wróblewo;

24) elementy zieleni komponowanej – pojedyncze okazy drzew, zgrupowania drzew;

25) elementy zieleni komponowanej – aleje i szpalery drzew,

26) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej, w tym o szerokości min. 10 m oraz o szerokości min. 5 m;

27) pas ochrony funkcyjnej szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć WN 110 kV;

28) pas ochrony funkcyjnej szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN 15 kV.

9. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego;

2) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego;

3) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 111 i 112;

4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim, raz na 10 lat (10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim, raz na 100 lat (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi;

5) granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;

6) Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich;

7) pomniki przyrody;

8) granica pasa 25 m od brzegu rzek Motławy i Kłodawy, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich;

9) granica pasa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne;

10) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański;

11) tereny zamknięte;

12) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej;

13) granica krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo”;

14) granica obszaru zabudowanego wyróżniającego się lokalnymi formami architektonicznymi wg Audytu krajobrazowego woj. pomorskiego.

10. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 8 i 9 mają charakter informacyjny.

11. W graniach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego znajdują się tereny zamknięte, dla których zgodnie z art. 4 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się tylko granice tych terenów; nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia granic ich stref ochronnych, wyłączone są z ustaleń planistycznych.

§ 3. 1. Ustala się następujące wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **adaptacja** – przystosowanie istniejącego obiektu zabytkowego do innego użytku niż przeznaczenie pierwotne lub przystosowanie obiektu zabytkowego do nowych wymagań (technologicznych z wykluczeniem termomodernizacji elewacji zewnętrznych i tynkowania budynków zabytkowych o wystroju elewacji ceramicznej i w konstrukcji drewnianej) bez zmiany jego funkcji, przy zachowaniu walorów stylowych zabytku i wartości chronionych ustaleniami planu; w zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty lub przebudowę wnętrz z poszanowaniem zabytkowych elementów wystroju wnętrza (np. klatka schodowa, posadzka, detal kowalski, ślusarski, ciesielski itp.);

2) **główna bryła budynku** – zasadnicza bryła budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

3) **główne połacie dachu** - dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min. 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;

4) **jaskrawa kolorystyka** - należy przez to rozumieć kolory o zintensyfikowanym nasyceniu, w tym z połyskiem, a także kolory kontrastowe, kolory nie nawiązujące do barw materiałów tradycyjnych występujących w historycznej zabudowie Żuław, takich jak: drewno, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni, cegła, kamień polny, stosowane jako materiały wykończeniowe budynków w elewacjach budynków lub pokryciach dachowych;

5) **miejsce parkingowe** - miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;

6) **miejscowa i regionalna tradycja budowlana** – charakterystyczne cechy miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej Żuław dotyczące w szczególności tradycyjnego sposobu rozplanowania w obrębie zabudowy zagrodowej, tj. zagrody z budynkami zespolonymi – połączonymi funkcjonalnie i bryłowo częściami mieszkalną, inwentarską i stodołą (w układzie wzdłużnym, kątowym lub krzyżowym) oraz zagrody z budynkami wolnostojącymi usytuowanymi wokół podwórza opartego na planie prostokąta lub kwadratu, z budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi najczęściej w pierwszej linii od drogi, z kalenicą równoległą do niej (budynki gospodarcze sytuowane prostopadle lub równolegle do budynku głównego); stosowania w elewacji frontowej budynków o głównej funkcji terenu elementów takich jak: wystawka, ganek wejściowy, podcień; stosowania detalu architektonicznego, w tym deskowania elewacji szczytowej i frontowej, zdobienia okien, drzwi i ganków, snycerskich zdobień elementów konstrukcyjnych i dachu; stosowania tradycyjnej konstrukcji i materiałów budowlanych, tj. budynków tynkowanych lub ceglanych pokrytych dachówką cementową/ceramiczną, budynków drewnianych i ryglowych pokrytych strzechą; stosowania tradycyjnych form i gabarytów budynków, tj. budynków o maksymalnie dwóch kondygnacjach naziemnych, o prostokątnym rzucie głównej bryły budynku, dwuspadowym, symetrycznym dachu;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku, linia nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, itp.; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów takich jak: wiaty, zabudowa towarzysząca;

8) **obiekt infrastruktury technicznej** –sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe (w tym zbiorniki gazu), telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;

9) **pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni pełniącej funkcję ochronną i krajobrazową, w szczególności chroniący tereny o funkcji mieszkaniowej oraz tereny rolnicze przed negatywnymi skutkami prowadzonej działalności, zieleń w pasie powinna być zaprojektowana z rodzimych gatunków drzew i krzewów.

10) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

11) **przepisy odrębne** –obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);

12) **teren** - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem liczbowo-literowym;

13) **uciążliwość dla otoczenia** - zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) **usługi społeczne** - usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji;

15) **zabudowa towarzysząca** - obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty rekreacyjne, garaże i wiaty garażowe;

16) **zabudowa zagrodowa** – zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym; na zespół ten składają się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące, typu: garaż, szklarnia, stajnia, wiata na maszyny rolnicze, budynki gospodarczo-magazynowe, inwentarskie, związane z prowadzoną działalnością rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowle rolnicze i towarzyszące im urządzenia; dla poszczególnych terenów związanych z zabudową zagrodową nie ma obowiązku realizacji wszystkich wskazanych w powyższej definicji budynków i budowli.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ogólne

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu.

2. Ustalone w planie parametry zagospodarowania: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

3. Podane w ustaleniach szczegółowych parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, ani obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia obszaru opracowania planu w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański.

4. Ze względu na położenie obszaru objętego opracowaniem planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański obowiązują ograniczenia:

1) dla powierzchni poziomej wewnętrznej, obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m n.p.m.;

2) dla powierzchni wznoszenia/podejścia w najbliższym miejscu startu/lądowania, obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 14 m n.p.m.;

3) dla powierzchni stożkowej powierzchni ograniczającej przeszkody – obowiązują ograniczenia od 50 m n.p.m.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów niebędących terenami komunikacji zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym takich jak obiekty infrastruktury technicznej, przejazdy, place postojowe, miejsca parkingowe, a także zieleń towarzysząca.

3. W celu ochrony krajobrazu kulturowego Żuław ustala się:

1) nakaz dostosowania gabarytów nowej zabudowy, detalu architektonicznego i wykończenia obiektów do miejscowej tradycji budowlanej (wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały);

2) zakaz stosowania elementów negatywnie oddziaływujących na krajobraz, w szczególności w zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji budynków oraz kolorystyki pokryć dachowych (stosować zasady określone w ust.4);

3) nakaz zachowania rowów melioracyjnych lub ich przebudowa z zachowaniem charakteru otwartego tych cieków (zakaz kanalizowania rowów melioracyjnych, z wyjątkiem budowy przepustów pod drogami);

4) nakaz zachowania zieleni związanej z rowami melioracyjnymi, rozłogiem pól czy zieleni śródpolnej oraz zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni związanej z komunikacją i wkomponowanie jej w planowane zagospodarowanie terenu.

4. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki i rozwiązań materiałowych:

1) wykończenie elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. cegła, drewno, tynk o niskonasyconych kolorach;

2) w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, dla tynku obowiązuje paleta barw ziemi, zaleca się beże, biele i szarości;

3) stosowanie kolorystyki pokryć dachowych ograniczonej do tonacji naturalnego spieku ceramicznego, brązów lub grafitu, z dopuszczeniem wyłącznie materiałów o matowym wykończeniu (nieszkliwionych).

5. Dla budynków ustala się zasadę kontynuacji miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej Żuław, tj. nawiązanie do charakterystycznych cech budynków, w szczególności w zakresie:

1) utrzymania proporcji rzutu budynków zbliżonej do kształtu prostokąta, tj. prostokątny obrys głównej bryły budynku, gdzie krótszy bok rzutu głównej bryły budynku w stosunku do dłuższego boku rzutu głównej bryły budynku jest w proporcji jak 1 do nie mniej niż 1,4;

2) poziomu posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku, z wyłączeniem sytuowania budynku na terpie, gdzie dopuszcza się poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak

1,2 m n.p.t.;

3) stosowania w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej kształtu dachu w formie symetrycznego dachu dwuspadowego.

6. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji.

7. Dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub remonty istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, przy czym dla zabudowy wyższej niż ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy lub o innej geometrii dachu niż dopuszczona ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości zabudowy, bez możliwości podwyższenia, lub dotychczasowej geometrii dachu.

8. W granicach planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony (szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 7), są to:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego;

2) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego;

3) obiekty ujęte w ewidencji zabytków:

a) obiekty architektury ujęte w ewidencji zabytków,

b) inne obiekty ujęte w ewidencji zabytków: skrzyżowanie kanału Kłodawy i rzeki Motławy, fosa zamkowa i Kanał Młyński,

c) park ujęty w ewidencji zabytków,

d) historyczny cmentarz ujęty w ewidencji zabytków; zieleń ujęta w ewidencji zabytków, w tym układ drzew nieistniejącego cmentarza, szpaler wierzb;

4) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej, w tym:

a) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków,

b) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;

5) historyczny układ ruralistyczny wsi objęty strefą ochrony konserwatorskiej;

6) strefa ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej;

7) historyczne elementy zagospodarowania chronione ustaleniami planu:

a) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter zabudowy wsi,

b) historyczne zespoły zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (parki siedliskowe, ogrody przydomowe),

c) historyczne dziedzińce w zespołach zabudowy zagrodowej do zachowania,

d) krzyż przydrożny, kapliczka;

e) tereny dawnej kolejki wąskotorowej;

f) historyczne nawierzchnie brukowe.

9. Dopuszcza się sytuowanie nowych budynków mieszkaniowych w formie zabudowy bliźniaczej, a także budynków realizowanych w ramach zabudowy towarzyszącej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Istniejące, w dniu uchwalenia planu, budynki mieszkaniowe w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej oraz budynki zabudowy towarzyszącej zlokalizowane przy granicy działki budowlanej dopuszcza się rozbudowywać wzdłuż granicy działki budowlanej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

2. W granicach planu znajdują się obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody – pomniki przyrody, wymienione w § 8 niniejszej uchwały oraz wskazane na rysunku planu.

3. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska” oraz GZWP nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dotychczas nie wyznaczono dla tych zbiorników stref ochronnych. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

5. Ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów oznaczonych liczbą i symbolem literowym: MN – jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych liczbą i symbolem literowym: MW – jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) dla terenów oznaczonych liczbą i symbolem literowym: MU lub UM - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) dla terenów oznaczonych liczbą i symbolem literowym: US lub US,U - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

5) dla terenu oznaczonego symbolem 108.U – jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) dla terenów oznaczonych liczbą i symbolem literowym: RM lub MN1 - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

7) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-6), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność gospodarcza, lokalizowana w szczególności w terenach oznaczonych liczbą i symbolem literowym: UP, U, UM, MU, US,U nie może powodować uciążliwości dla otoczenia, w szczególności zlokalizowanej w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. Dla terenów oznaczonych liczbą i symbolem literowym UP oraz RU wskazanych w ustaleniach szczegółowych obowiązuje nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej (w miejscach wskazanych na rysunku planu), przy uwzględnieniu konieczności lokalizacji zjazdów z dróg oraz zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego, a także konieczności lokalizacji podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej.

8. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

9. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

10. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew i roślin dopasowane siedliskowo.

11. W granicach planu znajdują się elementy zieleni komponowanej – aleje i szpalery drzew, pojedyncze okazy drzew oraz zgrupowania drzew (oznaczone na rysunku planu), dla których w planie ustala się:

1) ochronę historycznych drzew o charakterze zieleni komponowanej jako elementu współtworzącego krajobraz kulturowy;

2) ochronę zieleni, w tym zieleni przydrożnej na terenach oznaczonych w planie symbolami 001.KDZ, 002.KDZ, 003.KDZ, 004.KDZ, wyłącznie drzew niekolidujących z wymogami bezpieczeństwa ruchu oraz realizacją przedsięwzięć ustalonych w planie; w przypadku usunięcia drzew historycznie występujących w pasie drogowym ustala się nakaz ich odtworzenia– w nowych nasadzeniach obowiązuje wymóg stosowania gatunków drzew dopasowanych do występującej historycznej zieleni.

12. Obszar planu częściowo położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” wyznaczonego w Audycie krajobrazowym woj. pomorskiego. Rekomendacje wynikające z zapisów ww. dokumentu, dotyczą w szczególności:

1) zachowania i ochrony zadrzewień na obszarach rolniczych, wzdłuż miedz, lokalnych dróg gruntowych oraz w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych;

2) utrzymania, uzupełnienia i częściowego odtworzenia alei drzew wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 227;

3) wyznaczania obszarów rozwoju zabudowy w sposób wyznaczający czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi wsi i terenami otwartymi;

4) kształtowanie współczesnej zabudowy z zachowaniem czytelnej specyfiki i lokalnej tradycji budowlanej poprzez nawiązanie do parametrów i cech budynków zabytkowych (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji elewacji, kolorystyki, materiałów oraz detalu architektonicznego);

5) niewprowadzania obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków;

6) zachowania i ochrony obiektów zabytkowych, w szczególności założenia zamku;

7) w obrębie historycznych zagród utrzymanie charakterystycznego usytuowania obiektów w przestrzeni, tj. relacji zabudowy gospodarczej względem budynku mieszkalnego, dziedzińca i względem drogi;

8) zachowania czytelnych zasad podziałów geodezyjnych oraz sieci historycznych kanałów i rowów melioracyjnych jako przestrzennego waloru krajobrazu kulturowego;

9) zachowania przedpoli ekspozycji, osi widokowych, punktów widokowych oraz obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych;

10) ustalenia planu wynikające z uwzględnienia powyższych rekomendacji zawarte są w szczególności w ustaleniach paragrafów od §5-§7 oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących wskaźników i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.

13. W granicach opracowania znajdują się urządzenia melioracji wodnych, których utrzymywanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki wodnej lub tego związku spółek wodnych. W przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń wodnych, z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

14. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów melioracji wodnych oraz budowli hydrotechnicznych niezbędnych do budowy i eksploatacji urządzeń i obiektów melioracyjnych.

15. Dla paneli fotowoltaicznych (także w rozumieniu mikroinstalacji) sytuowanych na gruncie należy stosować przesłony wizualne dla stelaży z panelami w postaci pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopasowanej gatunkowo do występujących na terenie Żuław.

§ 7. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (oznaczone na rysunku planu) stanowią:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego:

a) dwór – ul. Łąkowa 4 (Grabiny-Zameczek) – nr 786 (dawny nr 668), wpisany do rejestru dnia 27.10.1973 r.,

b) budynek gospodarczy w zespole dworu – ul. Łąkowa 4 (Grabiny-Zameczek) – nr 786 (dawny nr 669), wpisany do rejestru dnia 27.10.1973 r.,

c) relikty zamku krzyżackiego z kaplicą p.w. Św. Trójcy – ul. Rycerska 50/Młyńska 1 (Grabiny-Zameczek) - nr 785 (dawny nr 667), obiekt wpisany do rejestru dnia 27.10.1973 r.;

2) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej - osada otwarta, datowana na okres wpływów rzymskich, wpis do rejestru nr 360/C (decyzja z dnia 28.04.1976 r.);

3) obiekty architektury ujęte w ewidencji zabytków:

a) dom mieszkalny – ul. Łąkowa 18 (Grabiny Duchowne),

b) dom mieszkalny – ul. Łąkowa 14 (Grabiny Duchowne),

c) dom mieszkalny – ul. Łąkowa 17 i 21 (Grabiny Duchowne),

d) stodoła z oborą w zespole dworu – ul. Łąkowa 4 (Grabiny-Zameczek),

e) młyn – ul. Młyńska 5 (Grabiny-Zameczek),

f) garaż przy młynie – ul. Młyńska (Grabiny-Zameczek),

g) szkoła, dom mieszkalny – ul. Młyńska 2 (Grabiny-Zameczek),

h) dom mieszkalny – ul. Herbowa 8 (Grabiny-Zameczek),

i) dom mieszkalny – ul. Dworska 4,6 (Grabiny-Zameczek);

4) inne obiekty ujęte w ewidencji zabytków:

a) skrzyżowanie kanału Kłodawy i Motławy,

b) Kanał Młyński,

c) fosa zamkowa;

5) park w zespole zamku ujęty w ewidencji zabytków;

6) historyczny cmentarz poewangelicki (d. podworski) ujęty w ewidencji zabytków;

7) zieleń ujęta w ewidencji zabytków, w tym układ drzew nieistniejącego cmentarza, szpaler wierzb (Grabiny Duchowne);

8) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków objęte strefą pełnej ochrony konserwatorskiej – stanowisko o własnej formie terenowej obejmujące pozostałości średniowiecznego dworu obronnego, nr AZP 14-45/52;

9) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków objęte strefami ochrony konserwatorskiej;

10) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Grabiny-Zameczek;

11) strefa ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej;

12) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter zabudowy wsi;

13) historyczne zespoły zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (parki siedliskowe, ogrody przydomowe);

14) historyczne dziedzińce w zespołach zabudowy do zachowania;

15) krzyż przydrożny (w liniach rozgraniczających terenu 002.KDZ), kapliczka (w liniach rozgraniczających terenu 13.U);

16) tereny dawnej kolejki wąskotorowej (w liniach rozgraniczających terenów 010.KDD i 059.KX);

17) historyczne nawierzchnie brukowe;

18) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Wróblewo.

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust.1:

1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego, wymienionych w ust.1 pkt.1 wszelkie działania w obrębie obiektów należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego, wymienionego w ust.1 pkt. 2 obowiązuje zakaz wszelkiej działalność inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszeniem struktury gruntu, z wyjątkiem prowadzonej obecnie działalności rolniczej, przy czym dla części terenu z istniejącymi zabudowaniami i zagospodarowaniem (w granicach terenu oznaczonego symbolem 81.UP) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) dla obiektów architektury ujętych w ewidencji zabytków, wymienionych w ust.1 pkt.3 ustala się:

a) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, bryła budynku, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz materiały budowlane,

b) zakaz zewnętrznego ocieplania budynków,

c) dopuszcza się działania mające na celu zachowanie budynku jak konserwacja lub adaptacja,

d) dopuszcza się rozbudowę budynku w zakresie dobudowania elementów niezbędnych dla dostosowania budynku do aktualnych norm oraz w zakresie niezbędnych rozwiązań funkcjonalnych (np. dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych); dobudowane elementy nie powinny stanowić więcej niż 30% rzutu głównej bryły budynku,

e) zakaz nadbudowy budynków oraz zmiany jego wysokości,

f) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach obiektów zabytkowych,

g) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zakazuje się zmiany proporcji historycznych otworów okiennych i drzwi zewnętrznych,

h) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

4) dla innych obiektów ujętych w ewidencji zabytków, wymienionych w ust.1 pkt.4 przedmiot ochrony stanowi lokalizacja, historyczne urządzenia hydrotechniczne, budowle ziemne oraz historyczne ukształtowanie terenu, przy czym dopuszcza się wymianę urządzeń na współczesne w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego; historyczne urządzenia techniczne należy zachować, przekazać do muzeum lub wyeksponować w celach turystycznych (w miarę możliwości) w najbliższym sąsiedztwie miejsca pierwotnej lokalizacji wraz z informacją o obiekcie;

5) dla parku ujętego w ewidencji zabytków, wymienionego w ust.1 pkt.5 ustala się:

a) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń i układ kompozycyjny,

b) przed wykonaniem uporządkowania terenu parku należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań porządkujących obiekt,

c) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami,

d) dopuszcza się adaptację parku na cele rekreacyjne; dla nowego zagospodarowania parku należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący m.in. elementy zieleni, układ alei parkowych i ścieżek, elementy zagospodarowania służące rekreacji i utrzymaniu porządku,

e) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy bez możliwości rozbudowy budynków, ewentualna odbudowa (w sytuacji ich zniszczenia) możliwa wyłącznie w obrysie istniejących budynków,

6) dla historycznego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków, wymienionego w ust.1 pkt.6 ustala się nakaz ochrony historycznej zieleni komponowanej, układu przestrzennego i historycznych elementów zagospodarowania, w tym pozostałości nagrobków;

7) dla zieleni ujętej w ewidencji zabytków, wymienionej w ust.1 pkt.7 ustala się nakaz zachowania i ochrony drzewostanu z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych; wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny; w przypadku konieczności usunięcia drzew zaleca się odtworzenie z zastosowaniem gatunków tożsamych z usuniętymi lub szlachetnych gatunków drzew liściastych, z uwzględnieniem warunków siedliskowych;

8) dla strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, wymienionego w ust.1 pkt. 8 ustala się:

a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

b) zakaz wprowadzania nowych nasadzeń zieleni wysokiej, z wyjątkiem obszaru zabytkowego parku, w obrębie którego zastosowanie mają ustalenia ust.2 pkt.5,

c) przy prowadzeniu wycinki istniejącego drzewostanu należy zachować części korzenne drzew – zakaz dokonywania karczunku,

d) zakaz przekształcania formy terenowej zabytku, tj. widocznych na powierzchni pozostałości takich jak: wały, nasypy, rowy, konstrukcje,

e) zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszeniem struktury gruntu, z wyjątkiem:

- prowadzenia niezbędnych prac porządkowych, zabezpieczających, konserwujących, rewaloryzacyjnych, w tym mających na celu przystosowanie obszaru do nowych funkcji polegających na adaptacji istniejącej zabudowy, a także odbudowy zniszczonych obecnie historycznych części zamku (w tym piwnic), przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

- prowadzenia robót budowlanych przy istniejących obiektach budowlanych oraz infrastrukturze podziemnej, a także robót budowlanych w zakresie remontu istniejących nawierzchni lub budowy nowych nawierzchni,

f) dopuszcza się lokalizację w obrębie zabytkowego parku nowych elementów zagospodarowania (obiektów budowlanych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego w planie symbolem 73.ZP) związanych z adaptacją parku na cele rekreacyjne wyłącznie jako obiekty niezwiązane trwale z gruntem,

g) relikty historycznej architektury, w tym relikty odkryte w trakcie bieżących prac ziemnych dopuszczonych lit. e podlegają ochronie w miejscu występowania,

h) wszelkie dopuszczone ustaleniami planu prace ziemne w obrębie stanowiska wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

9) dla stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, wymienionych w ust.1 pkt. 9 wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

10) dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Grabiny-Zameczek, wymienionej w ust.1 pkt.10 ustala się:

a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny wraz z elementami struktury – historyczną zabudową, historycznymi podziałami parcelacyjnymi, historyczną zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią wzdłuż dróg oraz pojedynczymi okazami drzew, historyczną nawierzchnią i ogrodzeniami,

b) wymóg kontynuacji tradycji miejsca poprzez: zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowanie tradycji budowlanej, w tym utrzymanie i stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej regionu Żuław, w szczególności stosowania dachów stromych w przedziale 40°-50° (w zależności od proporcji budynku z dopuszczeniem stosowania dachu tzw. półpłaskiego na ściance kolankowej), przy nowoprojektowanych budynkach utrzymania proporcji rzutu budynków zbliżonej do kształtu prostokąta o proporcjach 1:1,4-1:2,5, dopuszczenia elementów takich jak ganki, wystawki, lukarny na obszarze maksymalnie 30% szerokości elewacji lub połaci dachu; a także stosowania zasad i ustaleń w zakresie wykończenia elewacji budynków, kolorystyki i rozwiązań materiałowych jak w ustaleniach ogólnych – §5 ust. 4,

c) w historycznych zespołach zabudowy zagrodowej, w tym w terenach zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w obrębie dawnych zagród (pokazanych na rysunku planu) stosować zasady jak w pkt. 13,

d) uzupełnienie historycznej struktury przestrzennej o nowe zainwestowanie należy prowadzić w poszanowaniu historycznych podziałów parcelacyjnych oraz z zachowaniem i wkomponowaniem w zainwestowanie zachowanych historycznych budynków i obiektów, w tym ujętych w ewidencji zabytków oraz chronionych ustaleniami planu,

e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić historyczne podziały parcelacyjne poprzez ich zaakcentowanie w postaci przejść i przejazdów oraz liniowych nasadzeń zieleni lub lokalizacji ogrodzeń,

f) wyklucza się lokalizację paneli fotowoltaicznych (także w rozumieniu mikroinstalacji) w miejscach eksponowanych (widocznych z głównych ciągów komunikacyjnych, w obszarze przedpoli ekspozycyjnych, na frontach działek) oraz na połaciach dachowych budynków (nie tylko ujętych w ewidencji zabytków) widocznych z głównych ciągów komunikacyjnych;

11) dla strefy ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej ustanowionej w celu zabezpieczenia właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych, wymienionej w ust.1 pkt.11, ustala się:

a) nakaz zachowania przedpola historycznego układu ruralistycznego objętego strefą ochrony konserwatorskiej poprzez ekstensywne zagospodarowanie terenów i ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy - parametry i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdz. 3 niniejszej uchwały,

b) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznych rozłogów pól, np. poprzez zastosowanie wzdłuż ich granic nasadzeń zieleni średniowysokiej i wysokiej,

c) wyklucza się lokalizację paneli fotowoltaicznych (także w rozumieniu mikroinstalacji) w miejscach eksponowanych (widocznych z głównych ciągów komunikacyjnych, w obszarze przedpoli ekspozycyjnych, na frontach działek) oraz na połaciach dachowych budynków (nie tylko ujętych w ewidencji zabytków) widocznych z głównych ciągów komunikacyjnych;

12) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących charakter zabudowy wsi, o których mowa w ust.1 pkt.12, chronionych ustaleniami planu ustala się:

a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła, gabaryty, kształt i pokrycie dachu, zachowany detal architektoniczny, tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji, dyspozycja ścian (rozmieszczenie oraz proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji),

b) ewentualna przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów chronionych dopuszczalna jest w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu;

c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych w osi okien kondygnacji parteru,

d) w sytuacji złego stanu technicznego budynku, doprowadzającego do nieodwracalnej degradacji substancji budowlanej oraz utraty wartości historycznych lub katastrofalnego stanu zachowania elementów historycznych dopuszcza się rozbiórkę budynku; przy odbudowie należy dostosować lokalizację oraz gabaryty budynku w celu odtworzenia historycznej zabudowy;

13) dla historycznych zespołów zabudowy zagrodowej wymienionych w ust.1 pkt. 13, pokazanych na rysunku planu ustala się kontynuację historycznych zasad sytuowania budynków:

a) lokalizowanie nowej zabudowy lub uzupełnienie istniejącej zabudowy powinno być wyłącznie w obszarze historycznych zespołów zabudowy w miejscach historycznie uwarunkowanych,

b) w przypadku budynków wolnostojących - sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym w stosunku do drogi (kalenica budynku lokalizowana w sposób zbliżony do równoległego w stosunku do krawędzi jezdni) zaś sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do niego z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,

c) w przypadku łączenia budynku głównego z zabudową towarzyszącą - gospodarczą lub inwentarską w jednej bryle (w typie historycznej zagrody olęderskiej) - budynek główny lokalizować od frontu działki, kalenicą dachu prostopadle do frontu działki;

14) dla historycznych dziedzińców w zespołach zabudowy, w tym w zespołach zabudowy zagrodowej oraz w zespole historycznego młyna, wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz ich zachowania – nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy w obrębie historycznych dziedzińców;

15) dla obiektów krzyża przydrożnego i kapliczki, wymienionych w ust.1 pkt.15 ustala się ochronę w zakresie lokalizacji i formy obiektów;

16) dla terenów dawnej kolejki wąskotorowej wymienionych w ust.1 pkt. 16 ustala się zachowanie i podkreślenie przebiegu dawnej kolejki wąskotorowej poprzez odpowiednie zainwestowanie terenów o symbolach 010.KDD i 059.KX z wykorzystaniem zieleni krajobrazowej; zaleca się oznakowanie zabytku;

17) dla historycznych nawierzchni brukowych w terenach 033.KDW i 71.U ustala się nakaz zachowania historycznej nawierzchni w miejscu jej występowania;

18) dla strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Wróblewo wskazanej na rysunku planu ustala się:

a) nakaz zachowania przedpola ekspozycyjnego zabytkowego układu ruralistycznego wsi Wróblewo (poza obszarem planu) poprzez ekstensywne zagospodarowanie terenów, w tym ustalenie zakazu lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych dla rozwoju istniejących historycznych siedlisk rolniczych (tereny 1.MN1, 4.MN1, 5MN1);

b) wyklucza się lokalizację paneli fotowoltaicznych (także w rozumieniu mikroinstalacji) w miejscach eksponowanych (widocznych z głównych ciągów komunikacyjnych, w obszarze przedpoli ekspozycyjnych, na frontach działek);

19) w celu ochrony krajobrazu kulturowego plan wskazuje ciąg widokowy w kierunku historycznej zabudowy i wsi Wróblewo ustala się:

a) nakaz zachowania wglądów widokowych z ciągów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 017.KDW i 004.KDZ,

b) zakaz lokalizacji nowych zespołów zabudowy zagrodowej w terenach 202.R i 203.R – dopuszcza się wyłącznie budowle rolnicze związane z funkcjonowaniem zabudowy związanej z historycznymi siedliskami rolniczymi (tereny: 1.MN1, 4.MN1, 5.MN1).

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Obszar objęty opracowaniem planu w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne właściwej uchwały Sejmiku województwa pomorskiego[#], z której wynikają zakazy, w tym zakaz sytuowania obiektów budowlanych w pasie 25 m od brzegów rzek Motławy i Kłodawy. Zgodnie z uchwałą Sejmiku możliwe jest zastosowanie odstępstw od ustanowionego zakazu, m.in. w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy siedlisk rolniczych, czy dla prawomocnie zlokalizowanych obiektów mieszkalnych i usługowych, dla których dopuszcza się modernizację budynków, w tym ich rozbudowę (na zasadach określonych w uchwale) pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do brzegów wód.

2. W granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Motławy o średnim, raz na 100 lat (1%) i wysokim, raz na 10 lat (10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi. Obszar planu w większości znajduje się na terenach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (z wyjątkiem ostańcowego pagórka morenowego obejmującego centralną część wsi Grabiny-Zameczek). Na obszarach tych obowiązują przepisy odrębne, w szczególności Ustawa Prawo Wodne.

3. Część obszaru planu znajduje się w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz wykonywania obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych – Ustawy Prawo Wodne, z możliwością uzyskania odstępstwa od zakazów w sytuacjach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie chronionych gruntów rolnych (klas II-III) na cele nierolnicze o powierzchni 13,0215 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.398.2023 z dnia 14 stycznia 2025 r.(zgoda uzyskana na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

5. W obszarze opracowania znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa wymienione w § 7 ust 1 pkt 1 i stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa wymienione w § 7 ust 1 pkt 2; zasady ochrony ustalono w § 7.

6. W granicach planu znajdują się obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody – pomniki przyrody, dla których obowiązują zasady ochrony określone w aktach je ustanawiających – ochrona pomników przyrody w kompetencji Rady Gminy; ochroną objęte są następujące obiekty:

1) dąb szypułkowy – pomnik przyrody ustanowiony Orzeczeniem nr 6 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gdańsku dnia 24.01.1955 r.

2) dąb szypułkowy – pomnik przyrody ustanowiony Orzeczeniem nr 189 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gdańsku dnia 16.05.1967 r.

7. Część obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej ustanowionego Decyzją Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON.2024.115), w granicach której obowiązują ograniczenia dotyczące zagospodarowania i zabudowy, tj. zakaz budowy, lokalizacji, organizacji:

1) obiektów i zakładów (instalacji) o dużym znaczeniu gospodarczym;

2) budynków użyteczności publicznej, w których gromadzi się i przebywa bardzo duża liczba osób;

3) gęsto zaludnionej zabudowy zwartej;

4) miejsc masowych zgromadzeń;

5) obiektów o konstrukcji wrażliwej szczególnie podatnej na oddziaływanie fali uderzeniowej (np. posiadających przeszklone ściany zewnętrzne).

8. Część obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” o nadanym kodzie: 22-313.54-91, wyznaczonego w Audycie krajobrazowym woj. pomorskiego (granicę pokazano na rysunku planu) - obowiązują przepisy odrębne właściwej uchwały Sejmiku województwa pomorskiego[#]. W celu ochrony krajobrazu priorytetowego w zamierzeniach planistycznych należy uwzględnić zasady wskazane w §6 ust. 12. W granicach opracowania znajduje się fragment wyznaczonego w Audycie obszaru zabudowanego wyróżniającego się lokalnymi formami architektonicznymi o nadanym kodzie: LFA_Z_22-313.54-91_3 (granicę obszaru pokazano na rysunku planu), przy czym obiekty referencyjne w ramach przedmiotowego obszaru zlokalizowane są poza granicami opracowania planu miejscowego. Ustalenia dla ww. obszarów zawarte są w Katalogu LFA stanowiącym załącznik do uchwały Sejmiku województwa pomorskiego.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. W granicach planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynikających z dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. W całym obszarze planu dopuszcza się scalanie, łączenie i podziały nieruchomości, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Ustala się następujące parametry dla nowo wydzielanych działek budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN1 – 900 m^2,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MU, UM – 1000 m^2,

c) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 1500 m^2,

d) dla terenów oznaczonych symbolem U – 1100 m^2,

e) dla terenów oznaczonych symbolem UP – 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m, przy czym przez szerokość frontu dla działek lokalizowanych w tzw. drugim czy kolejnym rzędzie działek z własnym dojazdem należy rozumieć całą szerokość działki od strony drogi publicznej lub wewnętrznej obsługującej zabudowę;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 80 do 110 stopni;

4) dla innych terenów niewymienionych w pkt. 1 dopuszcza się dowolne podziały na działki;

5) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 8,0 m, z wyjątkiem dojazdu do maksymalnie 3 działek budowlanych, gdzie dopuszcza się szerokość dojazdu 6,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5 m;

6) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m;

7) parametry nowo wydzielanych działek zawarte w pkt.1 - 3 nie dotyczą wydzieleń dla regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, powiększenia nieruchomości sąsiedniej, uregulowania stanów prawnych, poszerzenia dróg – zastosowanie mają przepisy odrębne.

4. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki (według ust. 3 lub ustaleń szczegółowych) nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej. Parametry dla tego typu działek ustalać zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzieleń nie określa się.

5. Istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny uznaje się za zgodny z planem.

6. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) nakazuje się docelowo włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do sieci wodociągowej;

3) dopuszcza się istniejące i projektowane indywidualne rozwiązania w okresie tymczasowym - do czasu realizacji sieci wodociągowych;

4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla podmiotów gospodarczych zobligowanych do zabezpieczenia przeciwpożarowego należy zapewnić źródło wody inne niż pochodzące z sieci wodociągowej.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu);

3) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie zabudowy dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych w sposób indywidualny do zbiorników bezodpływowych (po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obowiązek włączenia do sieci i nakaz likwidacji zbiornika) lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:

a) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;

b) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;

c) kanalizacji deszczowej;

d) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;

e) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem: systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej, oraz infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji

3) dopuszcza się budowę nowych rowów melioracyjnych oraz nowych zbiorników retencyjnych;

4) zakaz odprowadzania wód opadowych, pochodzących z nieruchomości przyległych do pasa drogowego do systemu odwodnienia dróg publicznych.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (z zastrzeżeniem uwarunkowań ochrony konserwatorskiej zawartych w § 7 ust.2);

3) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, w tym na granicy działki, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

4) przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć WN 110 kV i średnich napięć SN 15 kV, dla których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej związane z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości:

a) dla linii ee WN 110 kV - 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach),

b) dla linii ee SN 15 kV - 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach); zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej należy uzgodnić z jej zarządcą;

5) dopuszcza likwidację lub skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych; wskazane na rysunku planu pasy ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych przestaną obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania linii, przy czym w przypadku skablowania linii wysokiego napięcia WN 110kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii kablowej).

5. Planowane obiekty wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem przydomowych elektrowni wiatrowych (z zastrzeżeniem uwarunkowań ochrony konserwatorskiej zawartych w § 7 ust.2).

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

8. W zakresie gospodarki odpadami: ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

9. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

10. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez istniejące drogi publiczne - drogę wojewódzką nr 227 oraz drogi powiatowe nr 2224G relacji: Grabiny-Zameczek – Krzywe Koło, 2230G relacji: Trutnowy - Osice.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących i projektowanych w granicach planu dróg publicznych: klasy zbiorczej - drogi wojewódzkiej o symbolu 001.KDZ i dróg powiatowych o symbolach 002.KDZ, 003.KDZ, 004.KDZ, dróg publicznych gminnych klasy lokalnej i dojazdowej o symbolach 005.KDL, 006.KDD, 007.KDD, 008.KDD, 009.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD, 013.KDD, a także z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, przy czym obsługę komunikacyjną, zjazdy do poszczególnych terenów objętych planem w sytuacji, gdy teren przylega do dróg różnych klas technicznych należy zapewnić w pierwszej kolejności za pośrednictwem drogi o najniższej klasie (wyjątek stanowią sytuacje, gdy brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, np. z uwagi na istniejącą zabudowę uniemożliwiającą realizację zjazdu od strony drogi o niższej klasie technicznej).

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN,MN1): 2 miejsca parkingowe na każde wydzielone mieszkanie,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): 1,5 miejsca parkingowego na każde wydzielone mieszkanie,

3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej (MU, UM):

a) dla funkcji mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe na każde wydzielone mieszkanie,

b) dla funkcji usługowej:

- zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia,
- gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- inne usługi: 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
- minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
- usługi społeczne: nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla każdego obiektu;

4) tereny zabudowy usługowej (U):

a) zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia,

b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,

c) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,

d) minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,

e) dla usług oświaty (w terenie 108.U): minimum 0,5 miejsca parkingowego na 1 osobę zatrudnioną oraz minimum 0,5 miejsca parkingowego na 1 pomieszczenie do nauki,

f) usługi społeczne (z wyjątkiem terenu 108.U): nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każdy obiekt,

g) funkcja mieszkaniowa dopuszczona ustaleniami planu: 2 miejsca parkingowe na każde wydzielone mieszkanie;

5) tereny zabudowy zagrodowej (RM, R): 1 miejsce parkingowe na każde wydzielone mieszkanie, nie określa się minimalnej liczby miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;

6) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, magazynów i składów (UP) – minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;

7) tereny sportu i rekreacji (US, US,U): nie mniej niż 6 miejsc parkingowych na każdy obiekt oraz minimum 1 miejsce postojowego dla autokarów i minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów;

8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU) - minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;

9) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, niewymienione w pkt. 1-8, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

5. W terenach o symbolach U, UP, RU, MN,U, US, US,U należy przewidzieć miejsca parkingowe przewidziane na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

1) nie mniej niż 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

2) nie mniej niż 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40.

6. Wymagane ustaleniami ust. 4 i 5 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także garaż wbudowany oraz budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

7. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 12. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dla terenów o symbolach: 23.MN, 26.MN, 33.MU, 34.MN, 35.MN1, 36.MN, 37.MN1, 47.MU, 68.MN, 70.MU, 83.MN, 95.MN, 97.MN, 100.MN, 102.MN1, 103.MN, 106.MN, 109.MN, 113.MN1, 114.UP, 115.RU, 116.UM, 120.RU, 121.RU, 124.MN, 026.KDW, 032.KDW, 033.KDW ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

2. Dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów bądź faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią własność komunalną gminy Suchy Dąb, albo tereny przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego).**Rozdział 3.**

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN1, 3.MN1, 4.MN1, 5.MN1, 6.MN1, 7.MN1, 8.MN1, 15.MN1, 102.MN1, 105.MN1, 112.MN1, 113.MN1, 118.MN1

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

b) prowadzenie w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu związanego z zabudową zagrodową;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 1,0, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

5) na terenach istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy zagrodowej dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących budynków oraz budowli i urządzeń niezbędnych dla kontynuacji działalności rolniczej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub budynków o funkcji mieszkalnej w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 10 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 50°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu - dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) dla budynków inwentarskich, gospodarczych lub innych towarzyszących istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 12 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30° -45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 12°;

4) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 15 m,

b) geometria dachu: dach dowolny;

5) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

6) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 1.MN1, 4.MN1, 6.MN1, 7.MN1 położone są częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

2) tereny o symbolach 1.MN1, 4.MN1 położone są częściowo w zasięgu pasa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 3;

3) przez tereny o symbolach 1.MN1, 4.MN1, 102.MN1 lub w ich sąsiedztwie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

4) w granicach terenów 1.MN1, 4.MN1, 5.MN1 znajdują się obiekty architektury ujęte w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 3;

5) w granicach terenów 1.MN1 i 118.MN1 znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 12;

6) teren 1.MN1 położony jest częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

7) tereny o symbolach 1.MN1, 3.MN1, 4.MN1, 5.MN1, 6.MN1, 7.MN1, 8.MN1, 102.MN1, 105.MN1, 112.MN1, 113.MN1 i 118.MN1 znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

8) teren o symbolu 15.MN1 znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

9) tereny o symbolach 1.MN1, 3.MN1, 4.MN1, 5.MN1, 6.MN1, 7.MN1, 8.MN1, 15.MN1, 102.MN1, 105.MN1, 112.MN1, 113.MN1, 118.MN1 stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

10) dojazd do terenów 15.MN1 i 112.MN1 poprzez funkcjonujące dojazdy w gruntach rolnych oznaczone informacyjnie na rysunku planu;

11) w granicach terenów o symbolach 1.MN1, 4.MN1, 5.MN1 i 113.MN1 znajdują się historyczne zespoły zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (parki siedliskowe, ogrody przydomowe) - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 13;

12) w granicach terenów o symbolach 1.MN1, 4.MN1 i 5.MN1 znajdują się historyczne dziedzińce wskazane do zachowania - . zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 14;

13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MN1, 3.MN1, 4.MN1, 5.MN1, 6.MN1, 8.MN1 i 15.MN1 położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12;

14) teren oznaczony w planie symbolem 4.MN1 częściowo położny jest w granicach obszaru zabudowanego wyróżniającego się lokalnymi formami architektonicznymi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 8 ust. 2.

§ 14. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 35.MN1, 37.MN1, 41.MN1, 43.MN1

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

b) prowadzenie w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu związanego z zabudową zagrodową;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 1,0, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

5) na terenach istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy zagrodowej dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących budynków oraz budowli i urządzeń niezbędnych dla kontynuacji działalności rolniczej..

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub budynków o funkcji mieszkalnej w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 40° i nie więcej niż 50°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu - dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) dla budynków inwentarskich, gospodarczych lub innych towarzyszących w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 11 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30° -45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 12°;

4) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 15 m,

b) geometria dachu: dach dowolny;

5) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

6) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

4) tereny o symbolach 41.MN1, 43.MN1 położone są częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

5) przez tereny o symbolach 35.MN1, 37.MN1 przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

6) tereny 41.MN1, 43.MN1 położone są granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

7) w granicach terenu 41.MN1 znajduje się obiekt architektury ujęty w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 3;

8) tereny o symbolach 41.MN1, 43.MN1 w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

9) tereny o symbolach 35.MN1, 37.MN1 znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

10) tereny o symbolach 35.MN1, 37.MN1, 41.MN1, 43.MN1 stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

11) w granicach terenu 43.MN1 znajduje się historyczny zespół zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (parki siedliskowe, ogrody przydomowe) - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 13;

12) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 41.MN1 położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 15. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.MN, 14.MN, 19.MN, 34.MN, 36.MN, 38.MN, 40.MN, 42.MN, 44.MN, 92.MN, 94.MN, 95.MN, 96.MN, 99.MN, 106.MN, 107.MN, 117.MN, 124.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

e) istniejące, w dniu uchwalenia planu, budynki mieszkaniowe w formie zabudowy bliźniaczej uznaje się za zgodne z planem,

f) istniejące, w dniu uchwalenia planu, budynki związane z zabudową zagrodową uznaje się za zgodne z planem;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja nowych budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu związanego z zabudową zagrodową;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,0, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub budynków o funkcji mieszkalnej w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 40° i nie więcej niż 50°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu - dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) dla budynków gospodarczych i inwentarskich lub innych towarzyszących w istniejącej w dniu uchwalenia planu, zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 11 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30° - 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 12°;

4) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

5) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 40.MN, 42.MN, 44.MN położone są częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

2) teren o symbolu 40.MN położony jest częściowo w zasięgu pasa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 3;

3) przez tereny o symbolach 2.MN, 14.MN, 34.MN, 36.MN, 38.MN,42.MN i 99.MN lub w ich sąsiedztwie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

4) w granicach terenów 99.MN i 106.MN znajdują się obiekty architektury ujęte w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 3;

5) w granicach terenów o symbolach 40.MN, 42.MN, 44.MN, 99.MN i 124.MN znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 12;

6) teren 14.MN położony jest częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

7) tereny 40.MN, 42.MN i 44.MN położone są granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

8) tereny o symbolach 2.MN, 14.MN, 34.MN, 42.MN, 106.MN, 107.MN w całości, tereny 96.MN, 99.MN częściowo znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

9) tereny o symbolach 36.MN, 38.MN i 40.MN znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

10) tereny o symbolach 2.MN, 14.MN, 19.MN, 34.MN, 36.MN, 38.MN, 40.MN, 42.MN, 44.MN, 92.MN, 94.MN, 95.MN, 96.MN, 99.MN, 106.MN, 107.MN, 117.MN, 124.MN stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

11) w granicach terenu o symbolu 42.MN znajdują się elementy zieleni komponowanej – pojedyncze okazy drzew– zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

12) w granicach terenu o symbolu 106.MN znajdują się elementy zieleni komponowanej – zgrupowania drzew– zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

13) w granicach terenów o symbolach 40.MN, 42.MN, 44.MN, 99.MN i 106.MN znajdują się historyczne zespoły zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (parki siedliskowe, ogrody przydomowe) - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 13;

14) w granicach terenu o symbolu 40.MN znajduje się historyczny dziedziniec wskazany do zachowania - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 14;

15) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.MN, 14.MN, 19.MN, 38.MN, 40.MN i 42.MN położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 16. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 53.MN, 54.MN, 59.MN, 60.MN, 63.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 0,65;

5) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w ramach jednej działki budowlanej;

6) sytuowanie budynków mieszkaniowych kalenicą równolegle do drogi.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny lub dach wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu - dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 48.MN, 49.MN, 54.MN położone są częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

2) tereny o symbolach 48.MN, 49.MN, 50.MN, 54.MN, 60.MN i 63.MN położone są częściowo w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

3) tereny o symbolach 48.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 53.MN, 54.MN, 59.MN, 60.MN i 63.MN w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

4) teren o symbolu 16.MN znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

5) tereny o symbolach 16.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 60.MN w całości oraz 53.MN, 54.MN, 59.MN i 63.MN częściowo stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16.MN położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 17. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 21.MN, 22.MN, 29.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 0,65;

5) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w ramach jednej działki budowlanej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu - dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 21.MN, 22.MN i 29.MN w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111, a tereny o symbolach 21.MN, 22.MN położone są także w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

2) tereny o symbolach 21.MN, 22.MN, 29.MN w całości stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) w granicach terenu o symbolu 22.MN znajdują się elementy zieleni komponowanej – pojedyncze okazy drzew– zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

4) przez teren o symbolu 29.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

5) tereny położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 18. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 23.MN, 26.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: budynki w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0 , maksymalna 0,65;

5) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w ramach jednej działki budowlanej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – **zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.**

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 23.MN i 26.MN w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

2) teren o symbolu 26.MN w całości, a teren o symbolu 23.MN częściowo znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) tereny o symbolach 23.MN i 26.MN w całości stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

4) przez teren o symbolu 23.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

5) tereny położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 19. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24.MN, 25.MN, 32.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0 , maksymalna 0,7.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren o symbolu 32.MN w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

2) tereny o symbolach 24.MN, 25.MN znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) tereny o symbolach 24.MN, 25.MN i 32.MN w całości stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

4) przez teren o symbolu 32.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 24.MN i 25.MN położone są w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 20. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 30.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 1,0, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren częściowo położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

2) teren w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

4) w sąsiedztwie terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4.

§ 21. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 52.MN, 61.MN, 62.MN, 66.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych

e) istniejące, w dniu uchwalenia planu, budynki w formie zabudowy bliźniaczej uznaje się za zgodne z planem;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja nowych budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 1,0, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

5) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w ramach jednej działki budowlanej;

6) sytuowanie budynków mieszkaniowych kalenicą równolegle do drogi, z której odbywa się dojazd do zabudowy.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 66.MN częściowo położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

2) teren o symbolu 61.MN częściowo położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

3) w granicach terenu o symbolu 66.MN znajduje się obiekt architektury ujęty w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 3;

4) tereny 52.MN, 61.MN, 62.MN i 66.MN w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

5) tereny o symbolach 52.MN i 61.MN w całości oraz 62.MN, 66.MN częściowo stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

6) przez teren o symbolu 66.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4.

§ 22. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 64.MN, 74.MN, 75.MN, 76.MN, 83.MN, 90.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

e) lokalizacja historycznego cmentarza,

f) lokalizacja zieleni przydomowej i towarzyszącej, w tym w postaci w postaci ogrodów warzywnych i owocowych,

g) istniejącą, w dniu uchwalenia planu, zabudowę szeregową uznaje się za zgodną z planem;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja nowych budynków w formie zabudowy szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 1,0, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

5) sytuowanie budynków mieszkaniowych kalenicą równolegle do drogi, z której odbywa się dojazd do zabudowy.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dla terenów ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 700 m^2, w przypadku zabudowy bliźniaczej dopuszcza się podział na dwie działki związane z pojedynczym budynkiem w zabudowie bliźniaczej;

2) tereny o symbolach 74.MN, 75.MN, 76.MN w całości oraz 64.MN częściowo położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

3) w granicach terenu o symbolu 76.MN znajduje historyczny cmentarz poewangelicki ujęty w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 6;

4) w granicach terenu o symbolu 76.MN znajduje się zieleń ujęta w ewidencji zabytków – układ drzew nieistniejącego cmentarza – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 7;

5) tereny o symbolach 64.MN, 74.MN, 75.MN, 76.MN w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

6) teren o symbolu 83.MN położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

7) w granicach terenów o symbolach 74.MN i 75.MN znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 12.

§ 23. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 55.MN, 68.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 0,65;

5) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w ramach jednej działki budowlanej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 55.MN, 68.MN położone są częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

2) teren o symbolu 55.MN położony jest częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

3) tereny o symbolach 55.MN, 68.MN w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

4) teren o symbolu 68.MN w całości oraz teren 55.MN częściowo stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

5) przez teren o symbolu 68.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 68.MN położony jest w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 24. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 101.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 0,75;

5) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w ramach jednej działki budowlanej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,5 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren częściowo znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

2) teren stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) przez teren lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4.

§ 25. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 97.MN, 100.MN,103.MN, 109.MN

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych

e) istniejące, w dniu uchwalenia planu, budynki mieszkaniowe w formie zabudowy bliźniaczej uznaje się za zgodne z planem;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja nowych budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 0,75.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) przez teren o symbolu 97.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

2) przez teren o symbolu 103.MN przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

3) tereny 97.MN, 100.MN, 103.MN, 109.MN stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

4) tereny o symbolach 100MN, 103.MN i 109.MN w całości oraz 97.MN częściowo znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4.

§ 26. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 77.MW, 78.MW

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

e) lokalizacja obiektów i urządzeń służących rekreacji, placów zabaw,

f) zieleń urządzona.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 1,4.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 11,5 m (dla dachów stromych), 10 m (dla dachów płaskich),

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

c) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45° lub dach płaski; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny oznaczone symbolami 77.MW i 78.MW znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

2) teren o symbolu 78.MW częściowo oraz teren o symbolu 77.MW na fragmencie, stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) przez teren o symbolu 78.MW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4.

§ 27. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 65.MW, 79.MW, 84.MW, 91.MW

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

e) lokalizacja obiektów i urządzeń służących rekreacji, placów zabaw,

f) zieleń urządzona.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 1,0.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 84.MW i 91.MW w całości i teren 79.MW częściowo stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) tereny o symbolach 65.MW i 79.MW położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) przez tereny o symbolach 79.MW i 84.MW przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

4) teren o symbolu 84.MW położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

5) teren o symbolu 65.MW położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

6) w granicach terenu 84.MW znajdują się elementy zieleni komponowanej – pojedyncze okazy drzew – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11.

§ 28. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.MU, 11.MU

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) istniejące, w dniu uchwalenia planu, budynki związane z zabudową zagrodową uznaje się za zgodne z planem;,

c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi transportu, w tym warsztaty samochodowe, rzemiosła usługowego lub innych usług nieuciążliwych,

d) lokalizacja zabudowy o funkcji mieszanej – mieszkaniowo-usługowej z możliwością wydzielenia maksymalnie 2 lokali mieszkalnych w budynku,

e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

b) lokalizacja usług z zakresu usług społecznych.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu związanego z zabudową zagrodową;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,0, w tym 0,7 dla kondygnacji nadziemnych;

5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

6) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub budynków o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 9 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) dla budynków mieszkaniowo-usługowych lub usługowych:

a) maksymalna wysokość – 11 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 35° - 45°;

4) dla budynków inwentarskich, gospodarczych lub innych towarzyszących w istniejącej, w dniu uchwalenia planu, zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 11 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30° - 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 12°;

5) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 15 m,

b) geometria dachu: dach dowolny;

6) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

7) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 9.MU i 11.MU stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) tereny o symbolach 9.MU i 11.MU znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) w sąsiedztwie terenów o symbolach 9.MU i 11.MU przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

4) teren o symbolu 11.MU położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

5) w granicach terenu o symbolu 11.MU znajdują się elementy obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt.1;

6) w granicach terenu o symbolu 11.MU znajduje się obiekt architektury ujęty w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt.3;

7) teren o symbolu 11.MU położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

8) w granicach terenu o symbolu 11.MU znajduje się historyczny zespół zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (parki siedliskowe, ogrody przydomowe) - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 13;

9) w granicach terenu o symbolu 11.MU znajduje się historyczny dziedziniec wskazany do zachowania - . zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 14.

§ 29. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 31.MU, 33.MU, 47.MU, 67.MU, 89.MU, 210.MU

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego lub innych usług nieuciążliwych, w tym usług społecznych,

c) lokalizacja zabudowy o funkcji mieszanej – mieszkaniowo-usługowej z możliwością wydzielenia maksymalnie 2 lokali mieszkalnych w budynku,

d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej;

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,0, w tym 0,7 dla kondygnacji nadziemnych;

5) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, budynków mieszkaniowo-usługowych lub usługowych:

a) maksymalna wysokość – 9,5 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 31.MU, 33.MU, 47.MU, 89.MU i 210.MU w całości oraz 67.MU częściowo stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) tereny o symbolach 31.MU, 33.MU, 47.MU, 67.MU i 210.MU znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) przez tereny o symbolach 33.MU, 67.MU i 89.MU lub w ich sąsiedztwie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

4) tereny o symbolach 89.MU i 210.MU położone są częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

5) w granicach terenu o symbolu 89.MU znajdują się elementy zieleni komponowanej – pojedyncze okazy drzew– zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

6) w granicach terenu o symbolu 47.MU znajdują się elementy zieleni komponowanej – szpaler drzew do zachowania i ochrony – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

7) w granicach terenów o symbolach 47.MU i 89.MU znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 12;

8) tereny o symbolach 67.MU i 210.MU położone są częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

9) w granicach terenu o symbolu 89.MU znajduje się historyczny zespół zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (parki siedliskowe, ogrody przydomowe) - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 13.

§ 30. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 56.MU

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu usług społecznych, dopuszcza się lokalizację innych usług nieuciążliwych, w tym usług administracji,

c) lokalizacja zabudowy usług kultu religijnego, w tym budynków, budowli sakralnych – kościoła, kaplicy,

d) lokalizacja zabudowy o funkcji mieszanej – mieszkaniowo-usługowej z możliwością wydzielenia maksymalnie 2 lokali mieszkalnych w budynku,

e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

h) zieleń urządzona,

i) lokalizacja obiektów służących rekreacji.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 0,65,

5) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, budynków mieszkaniowo-usługowych lub usługowych (z wyjątkiem budynków sakralnych – kościołów):

a) maksymalna wysokość – 9,5 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla budynków sakralnych – kościołów w ramach usług kultu religijnego:

a) maksymalna wysokość – maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu 15 m; dopuszcza się usytuowanie wieży (dominanty) o wysokości maksymalnej nie większej niż 30 m. n. p. t.,

b) geometria i forma dachu – według indywidualnych zasad, przy czym wskazane by forma, geometria dachu była kształtowana w sposób nawiązujący lub korespondujący z historycznymi formami i historyczną zabudową sakralną występującą w regionie (np. wysoki dach dwuspadowy, schodkowe szczyty);

3) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

4) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) teren położony jest częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9.

§ 31. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 70.MU

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, zakwaterowania turystycznego, nieuciążliwego rzemiosła usługowego lub innych usług nieuciążliwych, w tym usług społecznych,

c) lokalizacja zabudowy o funkcji mieszanej – mieszkaniowo-usługowej z możliwością wydzielenia maksymalnie 2 lokali mieszkalnych w budynku,

d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

g) istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną uznaje się za zgodną z planem;

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 0,65;

5) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, budynków mieszkaniowo-usługowych lub usługowych:

a) maksymalna wysokość – 10 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) teren położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

4) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim, raz na 10 lat (10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

5) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim, raz na 100 lat (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

6) w granicach terenu znajduje się obiekt architektury ujęty w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 3;

7) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

8) w granicach terenu o symbolu znajdują się elementy zieleni komponowanej – pojedyncze okazy drzew– zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

9) przez teren i w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

10) teren położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z§ 8 ust. 8 i § 6 ust. 12;

11) w granicach terenu znajduje się historyczny dziedziniec wskazany do zachowania - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 14.

§ 32. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 98.UM

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: UM – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu rzemiosła usługowego lub innych usług, w tym usługi handlu, lokalizacja warsztatów samochodowych lub usług związanych z transportem,

b) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących towarzyszących funkcji usługowej lub lokalizacja maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych na każdej działce w budynkach usługowych,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

b) lokalizacja usług społecznych, usług zakwaterowania turystycznego.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 2,0.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 12 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45° lub dach płaski; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

a) maksymalna wysokość – 9 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

3) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

4) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

5) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1800 m^2;

2) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4.

§ 33. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 45.UM

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: UM - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego, nieuciążliwego rzemiosła usługowego lub innych usług nieuciążliwych,

b) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących towarzyszących funkcji usługowej lub lokalizacja maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych na każdej działce w budynkach usługowych,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

b) lokalizacja wyłącznie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, niezwiązanych z funkcją usługową.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 0,75.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, budynków mieszkaniowo-usługowych lub usługowych:

a) maksymalna wysokość – 9,5 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) teren położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

4) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10.

§ 34. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 116.UM

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: UM - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego, obsługi transportu, nieuciążliwego rzemiosła usługowego lub innych usług nieuciążliwych,

b) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących towarzyszących funkcji usługowej lub lokalizacja maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych na każdej działce w budynkach usługowych,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

b) lokalizacja wyłącznie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, niezwiązanych z funkcją usługową.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,0, w tym 0,7 dla kondygnacji nadziemnych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 10 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4.

§ 35. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 39.UM

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: UM - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego lub innych usług nieuciążliwych

b) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących towarzyszących funkcji usługowej lub lokalizacja maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych na każdej działce w budynkach usługowych,

c) lokalizacja usług rekreacji i wypoczynku,

d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

b) lokalizacja wyłącznie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, niezwiązanych z funkcją usługową.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 0,2;

5) zakaz podpiwniczania budynków.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 9 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 2000 m^2;

2) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim, raz na 100 lat (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

4) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

5) teren położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy i rzeki Kłodawy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

6) teren położony jest częściowo w zasięgu pasa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 3;

7) w granicach terenu znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat zabudowy wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 12;

8) teren położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie

z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 36. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13.U

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: U - teren zabudowy usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego lub innych usług nieuciążliwych, w tym usług społecznych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,75.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 9,5 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) teren położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

4) w sąsiedztwie terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

5) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

6) w granicach terenu znajduje się kapliczka (oznaczona na rysunku planu) – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt.14.

§ 37. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20.U

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: U - teren zabudowy usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego lub innych usług nieuciążliwych, w tym usług społecznych, lokalizacja usług publicznych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,0.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 12 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 18° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 18°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) w granicach terenu znajdują się znajdują się elementy zieleni komponowanej – pojedyncze okazy drzew– zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

4) teren położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie

z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 38. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 46.U

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: U - teren zabudowy usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,

b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii lub innych usług nieuciążliwych,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja usług społecznych.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 0,9.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 20° - 50°, nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie, dopuszcza się dachy płaskie;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m, z wyjątkiem pylonu, dla którego dopuszcza się wysokość 12 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°, dopuszcza się dachy płaskie;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowalne;

2) w przypadku lokalizacji stacji paliw dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu – z drogi wojewódzkiej nr 227 (droga poza granicami planu);

3) teren w całości stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

4) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

5) w sąsiedztwie terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4.

§ 39. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 71.U

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: U - teren zabudowy usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu usług społecznych (w tym usług publicznych), usług zdrowia, handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego lub innych usług nieuciążliwych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

e) zieleń parkowa,

f) istniejącą funkcję mieszkaniową uznaje się za zgodną z planem.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja nowych budynków.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;

3) intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym;

4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasie istniejącego dojazdu i dojścia do zabudowy lub w miejscu już występującym.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego należy prowadzić w porozumieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nie dopuszcza się nowych podziałów na działki budowlane;

2) teren częściowo stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

4) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

5) w granicach terenu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 1;

6) teren znajduje się w całości w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 8;

7) w granicach terenu znajduje się inny obiekt ujęty w ewidencji zabytków – fosa zamkowa - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 4;

8) w granicach terenu znajduje się historyczna nawierzchnia brukowa - zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt.16;

9) teren położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie

z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 40. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 72.ZP,U

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: ZP,U - teren zieleni urządzonej z usługami;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zieleni parkowej, zieleni ekologicznej lub krajobrazowej,

b) lokalizacja urządzeń i obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,

c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu usług społecznych (w tym usług publicznych), usług zdrowia, handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego lub innych usług nieuciążliwych,

d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 0,5;

5) zieleń parkową kształtować z dominacją zieleni niskiej urządzonej, z dopuszczeniem urządzenia alejek i ścieżek spacerowych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 10 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

4) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren częściowo stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

4) teren położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

5) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim, raz na 100 lat (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

6) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

7) teren znajduje się częściowo w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 8;

8) w granicach terenu 72.ZP,U dopuszcza się lokalizację dojazdu stanowiącego obsługę komunikacyjną terenu 73.ZP;

9) teren położony jest w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie

z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 41. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 108.U

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: U - teren zabudowy usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty i wychowania lub innych usług społecznych (w tym usług publicznych), usług zdrowia, usług administracji, handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego lub innych usług nieuciążliwych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z usługami sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne, pola i urządzenia do gier zespołowych i indywidualnych (typu stoły do gier, mini-golf itp.), bieżnie i tory rekreacyjne,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

f) zieleń urządzona.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 25%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,4.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 10 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° dopuszcza się dachy płaskie;

3) dla obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją – maksymalna wysokość 10 m;

4) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

5) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz różnych grup wiekowych użytkowników;

2) teren stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4.

§ 42. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 86.U, 88.U

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: U - teren zabudowy usługowej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu nieuciążliwych usług rzemiosła, obsługi transportu, usług administracji, handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego lub innych usług nieuciążliwych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,4.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 10 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się dach płaski; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°, dopuszcza się dachy płaskie;

3) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2.

§ 43. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 87.US,U

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: US,U - teren sportu i rekreacji z usługami;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z funkcją sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne, pola i urządzenia do gier zespołowych i indywidualnych (typu stoły do gier, mini-golf itp.), bieżnie i tory rekreacyjne;

b) lokalizacja budynków towarzyszących funkcji sportu i rekreacji, związanych z zapleczem magazynowym i socjalnym, w szczególności sanitariatów;

c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu usług społecznych, usług handlu, gastronomii, obsługi turystyki i zakwaterowania turystycznego lub innych usług nieuciążliwych,

d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

e) lokalizacja wiat rekreacyjnych,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%, a w przypadku lokalizacji terenów sportu i rekreacji o nawierzchni sztucznej dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 0,5.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych:

a) maksymalna wysokość – 9 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° dopuszcza się dachy płaskie;

3) dla obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją – maksymalna wysokość 10 m;

4) dla wiat rekreacyjnych:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach dowolny;

5) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz różnych grup wiekowych użytkowników;

2) teren stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2.

§ 44. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 85.US

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: US - teren sportu i rekreacji;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z funkcją sportu i rekreacji takich jak: place zabaw, siłownie zewnętrzne, pola i urządzenia do gier zespołowych i indywidualnych (typu stoły do gier, mini-golf itp.), miejsca spotkań itp.;

b) lokalizacja budynków towarzyszących funkcji sportu i rekreacji, związanych z zapleczem magazynowym i socjalnym, w szczególności sanitariatów;

c) lokalizacja wiat rekreacyjnych,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

f) zieleń urządzona.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 5% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%, a w przypadku lokalizacji terenów sportu i rekreacji o nawierzchni sztucznej dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna 0,1.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków i wiat rekreacyjnych:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach dowolny;

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) minimalna liczba miejsc parkingowych: nie określa się;

2) teren stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2.

§ 45. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 58.US

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: US - teren sportu i rekreacji;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z funkcją sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne, pola i urządzenia do gier zespołowych i indywidualnych (typu stoły do gier, mini-golf itp.), bieżnie i tory rekreacyjne, miejsca spotkań, w tym place, skwery, zieleńce itp.;

b) lokalizacja budynków towarzyszących funkcji sportu i rekreacji, związanych z zapleczem magazynowym i socjalnym, w szczególności sanitariatów;

c) lokalizacja wiat rekreacyjnych,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych;

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja budynków w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 75%, a w przypadku lokalizacji terenów sportu i rekreacji o nawierzchni sztucznej dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 0,35.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków towarzyszących funkcji sportu i rekreacji:

a) maksymalna wysokość – 8,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 25° i nie więcej niż 45° lub dach płaski;

2) dla obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją – maksymalna wysokość 10 m;

3) dla wiat rekreacyjnych:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu – dach dowolny;

4) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz różnych grup wiekowych użytkowników;

2) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4

3) teren położony jest częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9.

§ 46. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27.ZP, 28.ZP

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: ZP - teren zieleni urządzonej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zieleni urządzonej,

b) lokalizacja zieleni ekologicznej i krajobrazowej,

c) lokalizacja wiat rekreacyjnych,

d) lokalizacja urządzeń i obiektów rekreacji codziennej,

e) lokalizacja wód powierzchniowych, w tym stawów rekreacyjnych,

f) lokalizacja zbiorników retencyjnych,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) lokalizacja dojść, dojazdów dla potrzeb własnych;

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja budynków.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla wiat rekreacyjnych:

a) maksymalna wysokość – 4 m,

b) geometria dachu – dach dowolny.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych;

2) tereny stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) tereny znajdują się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

4) przez teren 28.ZP przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

5) tereny położone są w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie

z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 47. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 73.ZP

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: ZP - teren zieleni urządzonej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zieleni parkowej, w tym w obrębie zabytkowego parku,

b) lokalizacja zieleni ekologicznej lub krajobrazowej,

c) lokalizacja pieszych ścieżek, alei parkowych,

d) lokalizacja urządzeń i obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja dojść, dojazdów, miejsc parkingowych dla potrzeb istniejącej zabudowy,

g) istniejącą funkcję mieszkaniową uznaje się za zgodną z planem;

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja nowych budynków.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70%;

3) intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7, przy czym ustala się maksymalną wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 9 m,

b) dla zabudowy towarzyszącej – 5 m;

2) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych;

2) zakaz podziału terenu na działki budowlane;

3) obsługa komunikacyjna przez tereny oznaczone symbolami 72.ZP,U i 57.WS;

4) w granicach terenu znajduje się park w zespole zamkowym ujęty w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 5;

5) teren położony jest w zasięgu strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 8;

6) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

7) w granicach terenu znajdują się pomniki przyrody – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust.6;

8) teren stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

9) teren znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

10) teren położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie

z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 48. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 80.UP, 93.UP

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej magazynów i składów;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym rzemiosła,

b) lokalizacja budynków i obiektów produkcyjnych, magazynów i składów,

c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – usługowo-produkcyjnych,

d) lokalizacja budynków i budowli związanych z obsługą rolnictwa,

e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

h) zieleń towarzysząca,

i) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,

j) obiekty związane z retencją.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: l

a) lokalizacja usług społecznych, usług zakwaterowania turystycznego,

b) lokalizacja funkcji mieszkaniowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych1,4;

5) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją usługową i produkcyjną.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych, budynków produkcyjnych, magazynów, budynków związanych z obsługą rolnictwa:

a) maksymalna wysokość – 12 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku wysokości do 15 m na powierzchni budynku nie przekraczającej 20% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° lub dach płaski;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° lub dach płaski;

3) dla budowli:

a) maksymalna wysokość – 15 m,

b) geometria dachu – nie określa się.

4) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

5) dla obiektów niebędących budynkami wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki;

6) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej (pokazanych na rysunku planu) o szerokości: od terenów o funkcji mieszkaniowej (MN,MW) – min. 10 m, od gruntów rolnych – min. 5 m;

2) teren o symbolu 93.UP w całości oraz teren o symbolu 80.UP częściowo stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) przez teren 80.UP przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

4) teren 80.UP znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

5) teren 80.UP częściowo położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10.

§ 49. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 81.UP

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej magazynów i składów;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym rzemiosła,

b) lokalizacja budynków i obiektów produkcyjnych, magazynów i składów,

c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – usługowo-produkcyjnych,

d) lokalizacja budynków i budowli związanych z obsługą rolnictwa,

e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

g) dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

h) zieleń towarzysząca,

i) obiekty związane z retencją.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja usług społecznych, usług zakwaterowania turystycznego,

b) lokalizacja funkcji mieszkaniowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 2,1.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych, budynków produkcyjnych, magazynów, budynków związanych z obsługą rolnictwa :

a) maksymalna wysokość – 15 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku wysokości do 20 m na powierzchni budynku nie przekraczającej 20% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° lub dach płaski;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° lub dach płaski;

3) dla budowli:

a) maksymalna wysokość – 25 m,

b) geometria dachu – nie określa się.

4) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

5) dla budowli wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki;

6) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren częściowo stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) przez teren oraz w jego sąsiedztwie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

3) teren znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

4) teren częściowo położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 2.

§ 50. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 114.UP, 125.UP

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej magazynów i składów;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym rzemiosła,

b) lokalizacja budynków i obiektów produkcyjnych, magazynów i składów,

c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – usługowo-produkcyjnych,

d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

g) zieleń towarzysząca,

h) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,

i) obiekty związane z retencją.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja usług społecznych, usług zakwaterowania turystycznego,

b) lokalizacja funkcji mieszkaniowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,8;

5) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją usługową i produkcyjną.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych, budynków produkcyjnych, magazynów:

a) maksymalna wysokość – 15 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku wysokości do 20 m na powierzchni budynku nie przekraczającej 20% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° lub dach płaski;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° lub dach płaski;

3) dla budowli:

a) maksymalna wysokość – 15 m,

b) geometria dachu – nie określa się.

4) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

5) dla budowli wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki;

6) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej (pokazanych na rysunku planu) o szerokości: od dróg publicznych i drogi wewnętrznej (057.KDW) – min. 10 m, od gruntów rolnych – min. 5 m;

2) tereny stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) teren o symbolu 114.UP znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4.

§ 51. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 115.RU, 120.RU, 121.RU

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, niewymagające wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej);

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, budynków związanych z chowem i hodowlą zwierząt,

b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizacja dróg w terenach rolnych, dojazdów i dojść,

f) zieleń towarzysząca,

g) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,

h) obiekty związane z retencją.

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja funkcji mieszkaniowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni terenu;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,8.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynów:

a) maksymalna wysokość – 12 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku wysokości do 15 m na powierzchni budynku nie przekraczającej 20% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° lub dach płaski;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° lub dach płaski;

3) dla budowli:

a) maksymalna wysokość – 15 m,

b) geometria dachu – nie określa się.

4) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

5) dla budowli wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki;

6) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej (pokazanych na rysunku planu) o szerokości: od terenów z funkcją mieszkaniową (UM) oraz dróg publicznych – min. 10 m, od gruntów rolnych – min. 5 m;

2) tereny stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) teren o symbolu 115.RU znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

4) teren o symbolu 120.RU znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9.

§ 52. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 69.K

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: K – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków, budowli i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

2) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

3) teren znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

4) teren położony jest w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

5) teren położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie

z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 53. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10.RM, 12.RM, 17.RM, 18.RM, 104.RM, 111.RM, 119.RM, 123.RM

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych lub ogrodniczych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:,

a) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków o funkcji mieszkaniowej, budynków inwentarskich, zabudowy gospodarczej, w tym budynków lub urządzeń służących produkcji rolniczej, lub przetwórstwu rolno-spożywczemu,

b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

f) lokalizacja obiektów związanych z retencją;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych niezwiązanych z zabudową zagrodową,

b) prowadzenie w zabudowie zagrodowej hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni terenu związanego z zabudową zagrodową;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna 0,75.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu - dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) dla budynków inwentarskich, gospodarczych lub innych towarzyszących zabudowie zagrodowej:

c) maksymalna wysokość – 12 m,

d) geometria dachu – nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 12°;

4) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 15 m,

b) geometria dachu: dach dowolny;

5) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5;

6) dla istniejącej zabudowy wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren o symbolu 12.RM położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

2) przez tereny o symbolach 18.RM i 104.RM lub w ich sąsiedztwie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

3) przez teren o symbolu 104.RM przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

4) teren o symbolu 12.RM położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

5) tereny o symbolach 10.RM, 12.RM, 104.RM, 111.RM w całości oraz 119.RM częściowo znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

6) tereny o symbolach 17.RM i 18.RM znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

7) tereny o symbolach 10.RM, 12.RM, 17.RM, 18.RM, 104.RM, 111.RM, 119.RM i 123.RM stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

8) dojazd do terenu o symbolu 119.RM przez drogi w gruntach rolnych, a do terenu 123.RM przez drogi w gruntach rolnych lub teren 122.MN;

9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 17.RM i 18.RM położone są w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 54. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 180.ZD, 181.ZD, 182.ZD, 183.ZD

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: ZD - tereny ogrodów działkowych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:,

a) lokalizacja zieleni w postaci ogrodów warzywnych i owocowych,

b) lokalizacja obiektów związanych z prowadzeniem ogrodów działkowych, w szczególności altan działkowych,

c) lokalizacja budynków wspólnego użytkowania na terenie rodzinnych ogrodów działkowych (np. budynku sanitariatu, administracji itp.),

d) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym zieleni naturalnej i urządzonej,

e) lokalizacja urządzeń służących rekreacji ruchowej,

f) lokalizacja dojść, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja funkcji mieszkaniowej.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80% powierzchni ogrodu działkowego;

2) dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej na obszarze każdego wyodrębnionego ogrodu działkowego;

3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku wspólnego użytkowania w ramach jednego rodzinnego ogrodu działkowego.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla obiektów altan działkowych:

a) maksymalna wysokość – 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,

b) geometria dachu – dach dowolny,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 35 m^2, dopuszcza się dodatkowo taras, ganek lub werandę o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 12 m^2.

2) dla budynków wspólnego użytkowania:

a) maksymalna wysokość – 7 m (1 kondygnacja),

b) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20° lub dach płaski,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 200 m^2.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 180.ZD, 181.ZD, 182.ZD i 183.ZD znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

2) tereny o symbolach 180.ZD, 181.ZD, 182.ZD i 183.ZD stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

3) teren o symbolu 183.ZD znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

4) tereny oznaczone symbolami 180.ZD i 181.ZD znajdują się w całości, a teren oznaczony symbolem 182.ZD częściowo w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;

5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 183.ZD położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 55. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 127.ZE, 128.ZE, 129.ZE, 130.ZE, 131.ZE, 132.ZE, 133.ZE, 141.ZE, 153.ZE, 154.ZE, 155.ZE, 156.ZE, 184.ZE, 185.ZE, 186.ZE, 187.ZE, 188.ZE, 189.ZE, 190.ZE, 191.ZE, 192.ZE

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: ZE - tereny zieleni ekologicznej;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:,

a) lokalizacja zieleni ekologicznej i krajobrazowej,

b) zadrzewienia, zakrzewienia,

c) cieki i rowy ;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.**

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 141.ZE, 153.ZE, 154.ZE, 155.ZE, 156.ZE i 158.ZE, znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4

2) tereny o symbolach 184.ZE, 185.ZE, 186.ZE, 187.ZE, 188.ZE, 189.ZE, 190.ZE, 191.ZE i 192.ZE znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

3) tereny o symbolach 127.ZE, 128.ZE, 129.ZE, 130.ZE, 131.ZE, 132.ZE, 133.ZE, 141.ZE, 153.ZE, 154.ZE, 155.ZE, 156.ZE, 184.ZE, 185.ZE, 186.ZE, 187.ZE, 188.ZE, 189.ZE, 190.ZE, 191.ZE, 192.ZE stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

4) tereny o symbolach 155.ZE, 156.ZE w całości oraz teren 154.ZE częściowo położone są w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

5) teren o symbolu 158.ZE położony jest częściowo w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego - zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 2;

6) tereny o symbolach 154.ZE i 155.ZE położone są częściowo w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

7) przez teren o symbolu 153.ZE przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

8) w sąsiedztwie terenów 191.ZE i 192.ZE przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

9) tereny o symbolach 184.ZE, 185.ZE, 186.ZE, 187.ZE, 188.ZE, 189.ZE, 190.ZE, 191.ZE i 192.ZE znajdują się w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 184.ZE, 185.ZE, 186.ZE, 187.ZE, 188.ZE, 189.ZE, 190.ZE, 191.ZE i 192.ZE położone są w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 56. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 165.R, 166.R, 167.R, 168.R, 170.R, 173.R, 174.R

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: R - tereny rolnicze;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:,

a) tereny upraw polowych,

b) tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, sadów, upraw owocowych i warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,

c) lokalizacja rowów i kanałów melioracyjnych,

d) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków o funkcji mieszkaniowej lub budynków inwentarskich, zabudowy gospodarczej, w tym budynków lub urządzeń służących produkcji rolniczej lub przetwórstwu rolno-spożywczemu,

e) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

f) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,

i) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

j) lokalizacja obiektów związanych z retencją;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych niezwiązanych z zabudową zagrodową,

b) prowadzenie w zabudowie zagrodowej hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 2% powierzchni działki;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 95%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0 , maksymalna 0,05.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu - dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) dla budynków inwentarskich, gospodarczych lub innych towarzyszących zabudowie zagrodowej:

e) maksymalna wysokość – 11 m,

f) geometria dachu – nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 12°;

4) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 15 m,

b) geometria dachu: dach dowolny;

5) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 165.R, 166.R, 167.R, 168.R, 170.R, 173.R i 174.R znajdują się w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

2) tereny o symbolach 165.R, 173.R i 174.R położone są częściowo w zasięgu pasa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 3;

3) przez tereny o symbolach 165.R, 167.R, 170.R, 173.R i 174.R lub w ich sąsiedztwie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

4) tereny o symbolach 165.R, 166.R, 167.R, 168.R, 170.R, 173.R i 174.R w całości znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

5) tereny o symbolach 165.R, 166.R, 167.R, 168.R, 173.R i 174.R w całości oraz teren 170.R częściowo znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

6) tereny o symbolach 165.R, 166.R, 167.R, 168.R, 170.R, 173.R i 174.R stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

7) teren o symbolu 174.R położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Kłodawy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

8) teren oznaczony symbolem 174.R znajduje się częściowo w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;

9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 165.R, 166.R, 167.R, 168.R, 170.R i 174.R położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

§ 57. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 157.R

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: R - tereny rolnicze;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:,

a) tereny upraw polowych,

b) tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, sadów, upraw owocowych i warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,

c) lokalizacja rowów i kanałów melioracyjnych,

d) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków o funkcji mieszkaniowej, budynków inwentarskich lub zabudowy gospodarczej, w tym budynków lub urządzeń służących produkcji rolniczej lub przetwórstwu rolno-spożywczemu,

e) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

f) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,

i) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

j) lokalizacja obiektów związanych z retencją;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych niezwiązanych z zabudową zagrodową.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 2% powierzchni działki;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 95%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0 , maksymalna 0,03;

5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w tym: o wysokim, raz na 10 lat (10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi i o średnim, raz na 100 lat (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi obowiązuje zakaz zabudowy.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu - dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) dla budynków inwentarskich, gospodarczych lubi innych towarzyszących zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 12 m, a w obrębie strefy ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej – 11 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 12°;

4) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 25 m, a w obrębie strefy ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej – 15 m,

b) geometria dachu: dach dowolny;

5) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

2) teren położony jest częściowo w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego - zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 2;

3) teren położony jest częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

4) teren położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

5) przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

6) teren częściowo znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

7) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim, raz na 10 lat (10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

8) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim, raz na 100 lat (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

9) teren częściowo stanowi obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2.

§ 58. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 82.R, 110.R, 126.R, 134.R, 135.R, 136.R, 142.R, 143.R, 144.R, 147.R, 148.R, 149.R, 150.R, 151.R, 152.R, 159.R, 161.R, 163.R, 164.R, 177.R, 178.R, 179.R, 193.R, 194.R, 195.R, 196.R, 197.R, 198.R, 199.R, 200.R, 201.R, 202.R, 203.R, 204.R, 205.R

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: R - tereny rolnicze;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:,

a) tereny upraw polowych,

b) tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, sadów, upraw owocowych i warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,

c) lokalizacja rowów i kanałów melioracyjnych,

d) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków o funkcji mieszkaniowej, budynków inwentarskich lubi zabudowy gospodarczej, w tym budynków lub urządzeń służących produkcji rolniczej lub przetwórstwu rolno-spożywczemu,

e) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

f) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,

i) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,

j) lokalizacja obiektów związanych z retencją;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych niezwiązanych z zabudową zagrodową.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 2% powierzchni działki;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 95%;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0 , maksymalna 0,03;

5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (o średnim, raz na 100 lat (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi) obowiązuje zakaz zabudowy.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

1) dla budynków o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 9,0 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy, dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 5 m,

b) geometria dachu - dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 20°;

3) dla budynków inwentarskich, gospodarczych lub innych towarzyszących zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 12 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia nie mniej niż 12°;

4) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w zabudowie zagrodowej:

a) maksymalna wysokość – 25 m, a dla terenów stanowiących otoczenie dla historycznych siedlisk, tj. terenów o symbolach: 135.R, 142.R, 143.R, 144.R, 147.R, 151.R, 161.R, 179.R, 193.R, 194.R, 195.R, 196.R, 199.R, 200.R, 201.R, 202.R, 203.R, 204.R i 205.R – 15 m,

b) geometria dachu: dach dowolny;

5) pozostałe zasady w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 5 ust. 4 i 5.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 82.R, 134.R, 135.R, 143.R, 151.R, 195.R, 199.R, 200.R, 202.R, 203.R i 204.R położone są częściowo w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

2) teren o symbolu 196.R w całości znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

3) w granicach terenu o symbolu 203.R znajduje się zieleń ujęta w ewidencji zabytków – szpaler wierzb – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 7;

4) w granicach terenu o symbolu 149.R znajdują się elementy zieleni komponowanej - szpaler drzew do zachowania i ochrony –- zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

5) tereny o symbolach 136.R, 159.R, 196.R, 197.R, 198.R, 200.R, 202.R, 203.R i 204.R położone są częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Motławy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1;

6) teren o symbolu 161.R położony jest częściowo w zasięgu pasa 25 m od brzegów rzeki Kłodawy – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1

7) teren o symbolu 161.R częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim, raz na 100 lat (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

8) tereny o symbolach 164.R, 203.R i 204.R częściowo oraz teren 161.R w całości położone są w zasięgu pasa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 3;

9) przez tereny o symbolach 142.R, 159.R, 161.R, 164.R, 193.R, 194.R, 195.R, 196.R, 199.R, 200.R, 201.R, 203.R, 204.R i 205.R przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15kV, dla których obowiązują pasy ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

10) przez tereny o symbolach 82.R, 135.R, 142.R, 150.R, 151.R i 152.R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 4;

11) tereny o symbolach 110.R, 142.R, 147.R, 148.R, 149.R, 150.R, 151.R, 152.R, 161.R, 164.R, 177.R, 178.R, 179.R, 193.R, 194.R, 195.R, 196.R, 197.R, 198.R, 199.R, 200.R, 201.R, 202.R, 203.R, 204.R i 205.R w całości oraz tereny o symbolach 135.R, 143.R, 144.R, 159.R i 163.R częściowo znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4;

12) tereny o symbolach 161.R, 177.R, 178.R, 179.R i 193.R w całości oraz tereny o symbolach 159.R, 163.R, 164.R, 194.R, 195.R i 201.R częściowo znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 4

13) teren o symbolu 161.R częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

14) tereny o symbolach 82.R, 110.R, 126.R, 134.R, 135.R, 136.R, 142.R, 143.R, 144.R, 147.R, 148.R, 149.R, 150.R, 151.R, 152.R, 159.R, 161.R, 163.R, 164.R, 177.R, 178.R, 179.R, 193.R, 194.R, 195.R, 196.R, 197.R, 198.R, 199.R, 200.R, 201.R, 202.R, 203.R, 204.R, 205.R stanowią obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 2;

15) przez tereny o symbolach 150.R i 194.R przebiegają drogi stanowiące funkcjonujące dojazdy do istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów 15.MN1 i 112.MN1;

16) w granicach terenów o symbolach 135.R i 200.R znajdują się części historycznych zespołów zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (parki siedliskowe, ogrody przydomowe) - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 13;

17) teren oznaczony symbolem 179.R znajduje się w całości, a tereny oznaczone symbolami 177.R i 178.R znajdują się częściowo w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;

18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 161.R, 179.R, 193.R, 194.R, 195.R, 199.R, 200.R, 201.R, 202.R, 203.R, 204.R i 205.R położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12;

19) tereny o symbolach 202.R i 203.R znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej wsi Wróblewo - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt.18.

§ 59. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 57.WS, 137.WS, 138.WS, 139.WS, 140.WS, 145.WS, 146.WS, 160.WS, 162.WS, 169.WS, 171.WS, 172.WS, 175.WS, 176.WS, 206.WS, 207.WS, 208.WS, 209.WS

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: WS - tereny wód powierzchniowych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) tereny wód powierzchniowych, kanałów i rowów melioracyjnych, urządzeń melioracji wodnych,

b) lokalizacja mostów, pomostów oraz kładek,

c) lokalizacja budynków i budowli hydrotechnicznych (np. stacji pomp, urządzeń zabezpieczenia przeciwpowodziowego),

d) lokalizacja infrastruktury technicznej i drogowej nie zmieniającej przeznaczenia terenu;

3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania:** nie dotyczy.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:** nie dotyczy.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny o symbolach 160.WS, 171.WS, 209.WS stanowią obszar związany z wodami rzeki Motławy; teren o symbolu 162.WS stanowi obszar związany z wodami rzek Kłodawy i Bielawy;

2) w granicach terenu 171.WS znajduje się inny obiekt ujęty w ewidencji zabytków – skrzyżowanie kanału Kłodawy i rzeki Motławy – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 4;

3) teren o symbolu 57.WS stanowi inny obiekt ujęty w ewidencji zabytków – Kanał Młyński – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 4;

4) teren o symbolu 57.WS częściowo znajduje się w zasięgu strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 8;

5) tereny o symbolach 169.WS, 172.WS i 176.WS znajdują się w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

6) tereny oznaczone symbolami 175.WS i 176.WS znajdują się częściowo w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;

7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 57.WS, 162.WS, 169.WS, 171.WS, 172.WS, 175.WS, 176.WS, 206.WS, 207.WS, 208.WS i 209.WS położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 2

i § 6 ust. 12.

§ 60. Karta terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 001.KDZ, 002.KDZ, 003.KDZ, 004.KDZ

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: KDZ - tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja wiat przystankowych,

b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,

c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,

d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja zieleni;

3) wymienione w pkt. 2 dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy nie dotyczą drogi wojewódzkiej nr 227 (teren oznaczony 001.KDZ) – szczegóły zagospodarowania pasa drogowego określają przepisy odrębne.

2. **Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość pasa drogowego - w liniach rozgraniczających, według istniejących wydzieleń geodezyjnych;

2) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:** maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych – 4 m.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) w granicach terenów o symbolach 001.KDZ, 002.KDZ, 003.KDZ, 004.KDZ znajdują się elementy zieleni komponowanej – aleje i szpalery drzew - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

2) w granicach terenu o symbolu 002.KDZ znajduje się krzyż przydrożny (oznaczony na rysunku planu) – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt.14;

3) tereny o symbolach 002.KDZ, 004.KDZ położone są częściowo w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 001.KDZ i 004.KDZ położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 2

i § 6 ust. 12;

5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 004.KDZ częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Wróblewo – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 18;

6) wzdłuż terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 004.KDZ plan wskazuje ciąg widokowy w kierunku historycznej zabudowy i wsi Wróblewo – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 19.

§ 61. Karta terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 005.KDL

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: KDL - tereny dróg publicznych – drogi lokalne;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja wiat przystankowych,

b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,

c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,

d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja zieleni.

2. **Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość pasa drogowego - w liniach rozgraniczających, według istniejących wydzieleń geodezyjnych;

2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:** maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych – 4 m.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w granicach terenu znajdują się elementy zieleni komponowanej – aleje i szpalery drzew - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11.

§ 62. Karta terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 006.KDD, 007.KDD, 008.KDD, 009.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD, 013.KDD, 014.KDD

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: KDD - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja wiat przystankowych,

b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,

c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,

d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja zieleni.

2. **Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:**

3) szerokość pasa drogowego - w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;

4) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:** maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych – 4 m.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) w granicach terenu o symbolu 009.KDD znajdują się elementy zieleni komponowanej – aleje i szpalery drzew - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

2) tereny o symbolach 010.KDD i 011.KDD położone są częściowo w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

3) w granicach terenu o symbolu 010.KDD znajduje się przebieg dawnej kolejki wąskotorowej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 15;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 008.KDD i 014.KDD położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 2

i § 6 ust. 12.

§ 63. Karta terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 022.KDW, 023.KDW, 024.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 037.KDW, 038.KDW, 039.KDW, 040.KDW, 041.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 045.KDW, 046.KDW, 047.KDW, 048.KDW, 049.KDW, 050.KDW, 051.KDW, 052.KDW, 053.KDW, 056.KDW, 057.KDW, 058.KDW

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: KDW - tereny dróg wewnętrznych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) lokalizacja zieleni,

d) istniejące budynki uznaje się za zgodne z planem.

2. **Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość pasa drogowego - w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych;

3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń..

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:** dla istniejącej zabudowy **wzniesionej zgodnie z przepisami prawa obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 i 7.**

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) w granicach terenów o symbolach 027.KDW i 034.KDW znajdują się elementy zieleni komponowanej – pojedyncze okazy drzew - zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 11;

2) w granicach terenu 034.KDW znajduje się obiekt architektury ujęty w ewidencji zabytków - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 6 ust. 3;

3) tereny o symbolach 017.KDW, 020.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 037.KDW, 039.KDW, 044.KDW, 045.KDW, 047.KDW, 056.KDW i 057.KDW położone są częściowo w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

4) w granicach terenu o symbolu 033.KDW znajduje się historyczna nawierzchnia brukowa - zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt.16;

5) tereny o symbolach 025.KDW, 026.KDW, 030.KDW i 031.KDW znajdują się w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 10;

6) tereny oznaczone symbolami 023.KDW i 024.KDW znajdują się częściowo w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 7;

7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 022.KDW, 023.KDW, 024.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 034.KDW i 038.KDW położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8

i § 6 ust. 12;

8) wzdłuż fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 017.KDW plan wskazuje ciąg widokowy w kierunku historycznej zabudowy i wsi Wróblewo – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 19.

§ 64. Karta terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 021.KDX, 035.KDX, 036.KDX, 054.KDX, 055.KDX

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacja zieleni.

2. **Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość pasa drogowego - w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni oraz realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego;

3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.**

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren o symbolu 021.KDX położony jest częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 021.KDX i 035.KDX położone są w całości lub w części w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo” – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 2

i § 6 ust. 12.

§ 65. Karta terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 059.KX, 060.KX

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania:**

1) przeznaczenie terenu: KX - tereny ciągów pieszych;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

b) lokalizacja zieleni,

c) lokalizacja elementów zagospodarowania typu ławki, kosze na śmieci itp.

2. **Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:**

1) szerokość ciągu pieszego - w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się ruch rowerowy.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:** nie dotyczy.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) teren o symbolu 059.KX położony jest częściowo w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego - zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt.2;

2) teren o symbolu 059.KX położony jest częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 9;

3) w granicach terenu o symbolu 059.KX znajduje się przebieg dawnej kolejki wąskotorowej - zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 15;

4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 060.KX położony jest w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Żuławy: Wróblewo" – zasady zagospodarowania i ochrony oraz rekomendacje zgodnie z § 8 ust. 8 i § 6 ust. 12.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 66. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmujący obszar wsi Grabiny Zameczek – Uchwała Nr IX/52/2003 Rady Gminy w Suchym Dębie z dnia 12 listopada 2003 r.;

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grabiny Zameczek, gmina Suchy Dąb – Uchwała Nr 0007.XVIII.154.2012 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 25 kwietnia 2012 r.;

3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grabiny Zameczek - Uchwała Nr X/64/07 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 28 listopada 2007 r.;

4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny Zameczek obejmujący działkę geodezyjną nr 86 - Uchwała Nr XVI/125/08 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 28 sierpnia 2008 r.;

5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny Zameczek, obejmujący dz. geod. 118 i 127 – Uchwała Nr XXVI/208/2009 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 18 sierpnia 2009 r.;

6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Grabiny-Zameczek – działki geodezyjne nr 289, 294 – Uchwała Nr 0007.XXI.179.2012 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 5 lipca 2012 r.;

7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek geodezyjnych oznaczonych nr 118/18, 118/16,127/6 i 127/5 położonych w gminie Suchy Dąb w obrębie geodezyjnym Grabiny-Zameczek – Uchwała Nr 0007.XVII.138.2020 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 23 kwietnia 2020 r.

§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Dąb.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Suchy Dąb

Jarosław Michałowicz

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Grabiny-Zameczek, gmina Suchy Dąb

Skala 1:2000

0m 50 100 200

Licencja nr GKM.PODGK.6642.1.2.0.2023_2204_P
Układ odniesienia: EPSG:2177 (Układ 2000), strefa 6; data wykonania kopii: 02.03.2023 r.

STOWARZYSZENIE PODGEODETÓW
PRZYSIĘGŁYCH I RZECZOZNAWCÓW
PRZY WOJEWÓDZKIM OŚRODKU DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gdańsku
ul. Chmielna 54/56, 80-748 Gdańsk, tel. 58 323 96 00, fax 58 323 96 01
NIP: 583-31-72-284, REGON: 000001616
Konto bankowe: Bank Pekao S.A. IV O/Gdańsk 64 1240 6020 1111 0000 4701 0124

www.podgeodeta.com.pl

Zał. 1 do Uchwały Nr 0007.XXXI.177.2026
Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 24 czerwca 2026 r.

LEGENDA

- granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- 1.RM — oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące poszczególne tereny w liniach rozgraniczających

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- UM - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, produkcyjnej, magazynów i składów
- K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- US - tereny sportu i rekreacji
- US,U - tereny sportu i rekreacji z usługami
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZP,U - tereny zieleni urządzonej z usługami
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZE - tereny zieleni ekologicznej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- R - tereny rolnicze
- WS - tereny wód powierzchniowych

tereny komunikacyjne, w tym:

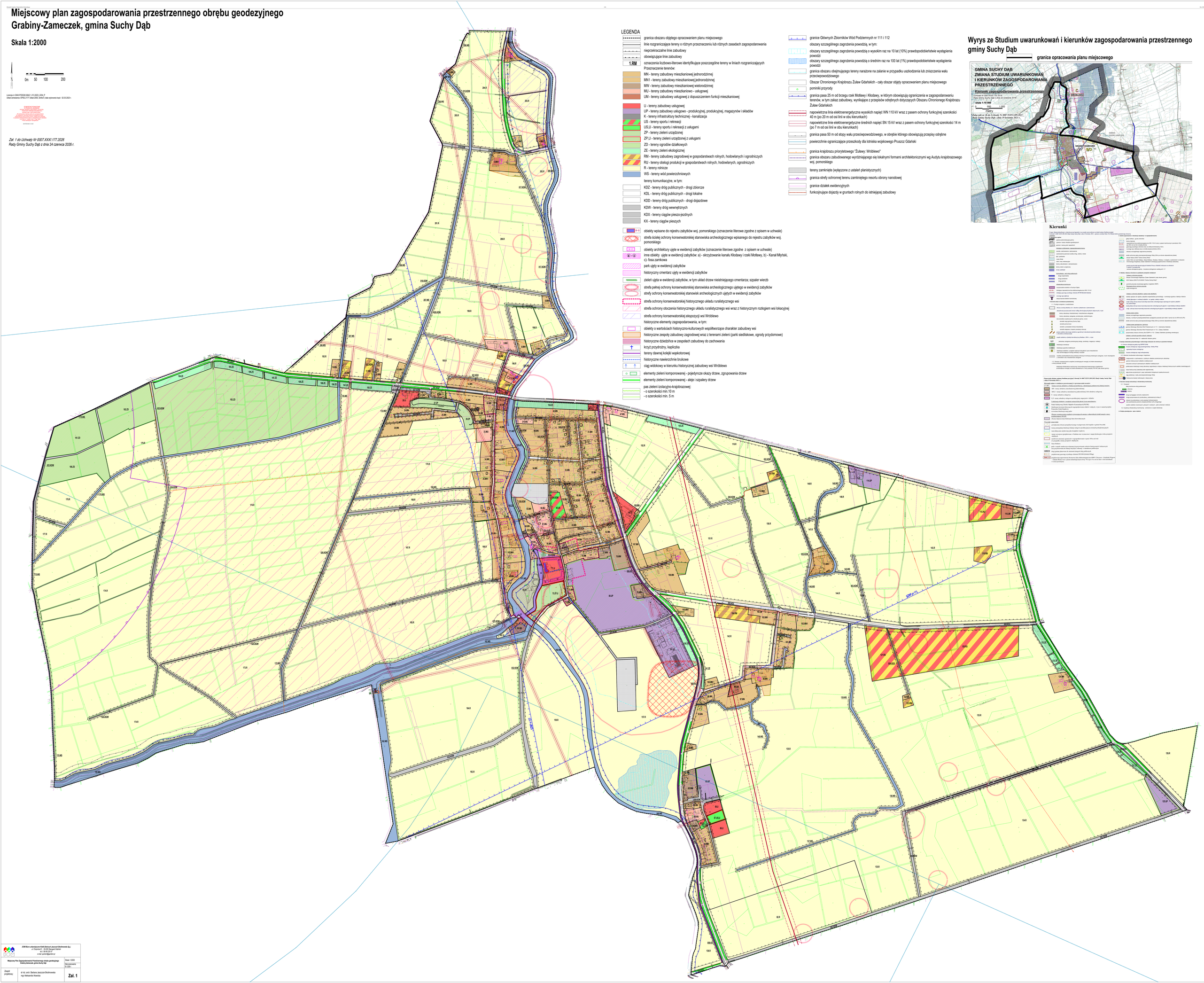
- KDZ - tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze
- KDL - tereny dróg publicznych - drogi lokalne
- KDD - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych
- KX - tereny ciągów pieszych

- obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego (oznaczenie literowe zgodne z opisem w uchwale)
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego
- obiekty architektury ujęte w ewidencji zabytków (oznaczenie literowe zgodne z opisem w uchwale)
- inne obiekty ujęte w ewidencji zabytków: a) - skrzyżowanie kanału Kłodawy i rzeki Motławy, b) - Kanał Młyński, c)- fosa zamkowa
- park ujęty w ewidencji zabytków
- historyczny cmentarz ujęty w ewidencji zabytków
- zieleń ujęta w ewidencji zabytków, w tym układ drzew nieistniejącego cmentarza; szpaler wierzb
- strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi
- strefa ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi wraz z historycznym rozłogiem wsi lokacyjnej
- strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji wsi Wróblewo
- historyczne elementy zagospodarowania, w tym:
- obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter zabudowy wsi
- historyczne zespoły zabudowy zagrodowej wraz z terenami zieleni (sakrl siedliskowe, ogrody przydomowe)
- historyczne dziedzińce w zespołach zabudowy do zachowania
- krzyż przydrożny, kapliczka
- tereny dawnej kolejki wąskotorowej
- historyczne nawierzchnie brukowe
- ciąg widokowy w kierunku historycznej zabudowy wsi Wróblewo
- elementy zieleni komponowanej - pojedyncze okazy drzew, zgrupowania drzew
- elementy zieleni komponowanej - aleje i szpalery drzew
- pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej:
  - o szerokości min. 10 m
  - o szerokości min. 5 m

- granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 111 i 112
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim raz na 10 lat (10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim raz na 100 lat (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi
- granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- Obszar Chronionego Krajobrazu Żuławy Gdańskich - cały obszar objęty opracowaniem planu miejscowego
- pominiki przyrody
- granica pasa 25 m od brzegu rzek Motławy i Kłodawy, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuławy Gdańskich
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach)
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć SN 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach)
- granica pasa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne
- powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański
- granica krajobrazu priorytetowego "Żuławy: Wróblewo"
- granica obszaru zabudowanego wyróżniającego się lokalnymi formami architektonicznymi wg Audytu krajobrazowego woj. pomorskiego
- tereny zamknięte (wyłączone z ustaleń planistycznych)
- granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej
- granice działek ewidencyjnych
- funkcjonujące dojazdy w gruntach rolnych do istniejącej zabudowy

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb

granice opracowania planu miejscowego



JGW Biuro urbanistyczne Ewa Dąbrowska Jaszczuk-Skolimowska Sp.j ul. Chopina 12/16, 87-100 Toruń, woj.kujawsko-pomorskie tel. 0 56 655 220 27 e-mail: jardom@jardom.pl	
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu geodezyjnego Grabiny-Zameczek, gmina Suchy Dąb	Skala 1:2000 Data opracowania: lip. 2026 r.
Zespół projektowy: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska mgr Aleksandra Nowicka	Zał. 1

Załącznik nr 2 do uchwały nr 0007.XXXI.177.2026

Rady Gminy Suchy Dąb

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Suchy Dąb, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Grabiny-Zameczek, gmina Suchy Dąb - **r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 02.02.2026 r. do 02.03.2026 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu - do dnia 23.03.2026 r. zgłoszono uwagi do projektu. Wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Wójta Gminy zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozpatrzenie przez Wójta Gminy		Treść uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uzasadnienie rozpatrzenia
1	2	3	4	5	6
1	17.02.2026r.	dz. 287/1 obr. Grabiny-Zameczek (104.RM)		X	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w sąsiedztwie wybudowany dom jednorodzinny) Uzasadnienie: według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb przedmiotowa nieruchomość nie jest wskazana do zmiany przeznaczenia - nie przewiduje się w obrębie przedmiotowej nieruchomości funkcji nierolniczej, zaś zgodnie z Art. 9, ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed zmianą) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu.
2	18.02.2026r.	dz. 211/257 obr. Grabiny-Zameczek (49.MN)	X		Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki na usługowo-mieszkalną wraz z możliwością postawienia bud. usługowo-gospodarczego o wys. do 9m i pow. do 300m2 Uzasadnienie: nie ma przeszkód dla wyodrębnienia obszaru działki i wskazania w tym miejscu przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego (MU)
3	23.02.2026r.	dz. 87 obr. Grabiny Zameczek (195.R)		X	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Uzasadnienie: według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb przedmiotowa nieruchomość nie jest wskazana do zmiany przeznaczenia - nie przewiduje się w obrębie przedmiotowej nieruchomości

					funkcji nierolniczej, zaś zgodnie z Art. 9, ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed zmianą) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu.
4	23.02.2026r.	dz. 88 i 89 obr. Grabiny Zameczek (195.R)		**X**	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Uzasadnienie: według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb przedmiotowa nieruchomość nie jest wskazana do zmiany przeznaczenia - nie przewiduje się w obrębie przedmiotowej nieruchomości funkcji nierolniczej, zaś zgodnie z Art. 9, ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed zmianą) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu.
5	25.02.2026r.	dz. 118/17, 127/7 obr. Grabiny Zameczek (28.ZP)		**X**	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Uzasadnienie: z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze – istnienie zbiornika wodnego, zróżnicowane ukształtowanie terenu, zieleń, w tym drzewa oraz stan istniejący zagospodarowania – zieleń urządzona, przedmiotowe działki nie są predysponowane do zainwestowania, w tym wprowadzania zabudowy. Powinny pozostać w dotychczasowym przeznaczeniu – ZP teren zieleni urządzonej, jako część kształtującego się zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6	19.03.2026r.	dz. 211/7, 211/8 obr. Grabiny Zameczek (64.MN)	**X**		Syntetyczna treść uwagi: zniesienie ograniczenia pasa zabudowy do 12m w terenie 64.MN (w dotychczasowym planie nie posiadały w/wym. ograniczenia) Uzasadnienie: przedmiotowe nieruchomości stanowią część terenów zieleni – ogrodów działkowych przynależnych do zabudowy wielorodzinnej; w obowiązującym planie miejscowym nie przewiduje się w tym miejscu lokalizacji zabudowy. Z uwagi na zmiany własnościowe nieruchomości, zaistniałe podziały ewidencyjne (w tym wydzielenie drogi) wprowadzono możliwość wprowadzenia zabudowy w tej części terenu. Zrezygnowano z wprowadzenia tzw. tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, dzięki czemu pozostawia się swobodę w lokalizacji zabudowy na działkach, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego - 054.KDW. Ze względu na szerokość frontu działek powstałych z dawnych ogrodów działkowych, przed zainwestowaniem, konieczne będzie scalenie sąsiednich nieruchomości lub realizacja inwestycji na co najmniej dwóch, sąsiednich działkach ewidencyjnych.
7	19.03.2026r.	dz. 86/5		**X**	Syntetyczna treść uwagi: zwiększenie

		obr. Grabiny Zameczek (194.R)			terenu zabudowy (obecnie 2%) Uzasadnienie: wprowadzenie ograniczenia powierzchni zabudowy ma za zadanie ochronę otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową, w szczególności przed tworzeniem tzw. „pseudo siedlisk rolniczych", czyli zabudowy nie pełniącej funkcji obsługi gospodarstwa rolnego, a będącej jedynie formalnym spełnieniem wymogu lokalizacji domu mieszkalnego na działce rolnej (najczęściej o minimalnej powierzchni 3.000m2). Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gm. Suchy Dąb wynosi 22 ha (powszechni spis rolny 2020) zatem umożliwienie zabudowy na powierzchni 2% użytków pozwala na pokrycie budynkami powierzchni aż 4400m2; także dla dużo mniejszego gospodarstwa rolnego wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalony w projekcie planu jest wystarczający.
8	19.03.2026r.	dz. 86/5 obr. Grabiny Zameczek (194.R)		**X**	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki z rolnej na funkcję mieszkaniową Uzasadnienie: według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb przedmiotowa nieruchomość nie jest wskazana do zmiany przeznaczenia - nie przewiduje się w obrębie przedmiotowej nieruchomości funkcji nierolniczej, zaś zgodnie z Art. 9, ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed zmianą) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu.
9	23.03.2026r.	dz. 315 obr. Grabiny Zameczek (148.R)		**X**	Syntetyczna treść uwagi: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych RU o pow. 40% zabudowy w stosunku do pow. nieruchomości Uzasadnienie: przedmiotowy obszar był wskazywany do zainwestowania (z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, zgodnie ze złożonym wnioskiem), lecz na skutek odmowy uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (nr pisma ZN.5150.22.3.2019.JK z dnia 4 kwietnia 2023 r.) nakazującym wykluczenie zabudowy z dz. nr 315 i zakola kanału lokalizacja zabudowy w obrębie tej nieruchomości stała się niemożliwa.
10	23.03.2026r.	dz. 315 obr. Grabiny Zameczek (148.R)		**X**	Syntetyczna treść uwagi: zwiększenie % powierzchni zabudowy pod budynki mieszkalne, gospodarcze, hale Uzasadnienie: wprowadzenie ograniczenia powierzchni zabudowy ma za zadanie ochronę otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową, w szczególności przed tworzeniem tzw. „pseudo siedlisk rolniczych", czyli zabudowy nie pełniącej funkcji obsługi gospodarstwa rolnego, a będącej jedynie formalnym spełnieniem wymogu lokalizacji domu mieszkalnego na działce rolnej (najczęściej o minimalnej

					powierzchni 3.000m2). Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gm. Suchy Dąb wynosi 22 ha (powszechni spis rolny 2020) zatem umożliwienie zabudowy na powierzchni 2% użytków pozwala na pokrycie budynkami powierzchni aż 4400m2; także dla dużo mniejszego gospodarstwa rolnego wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalony w projekcie planu jest wystarczający.
11	23.03.2026r.	dz. 71/2 obr. Grabiny Zameczek (9.MU)		**X**	Syntetyczna treść uwagi: dopuszczenie lokalizacji usług o charakterze potencjalnie uciążliwym, w tym. związanych z przetwarzaniem i recyklingiem odpadów, wyłącznie pod warunkiem uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych; obecnie na działce prowadzona jest działalność związana z demontażem pojazdów Uzasadnienie: według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb przedmiotowa nieruchomość nie jest wskazana do zmiany przeznaczenia w kierunku zabudowy usługowej czy produkcyjnej zaś zgodnie z Art. 9, ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed zmianą) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu. Jedynie południowa część terenu stanowi teren istniejącego zainwestowania (w dotychczasowym planie miejscowych przeznaczona na zabudowę mieszkaniową).
12	23.03.2026r.	dz. 253/1 obr. Grabiny Zameczek (152.R)		**X**	Syntetyczna treść uwagi: dopuszczenie na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ew. skorygowanie przebiegu linii rozgraniczających i ustaleń planu Uzasadnienie: przedmiotowa nieruchomość była objęta projektowanym przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren 109.MN), lecz z uwagi na występujące na jej obszarze użytki rolne chronione – III klasy bonitacyjnej wymagała uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Minister nie wyraził zgody na taką zmianę (decyzja nr DNI.tr.602.398.2023 z dnia 14 stycznia 2025 r.)
13	23.03.2026r.	dz. 339/5 obr. Grabiny Zameczek (135.R, 82.R)		**X**	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki na MU/MN/MW – zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej/ mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej Uzasadnienie: według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb przedmiotowa nieruchomość nie jest wskazana do zmiany przeznaczenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej czy mieszkaniowo-usługowej zaś zgodnie z Art. 9, ust. 4

					Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed zmianą) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu.

Rada Gminy potwierdza stanowisko Wójta Gminy Suchy Dąb i postanawia nie uwzględnić następujących uwag zamieszczonych w poniższej tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	**Data wpływu uwagi**	**Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga**	**Treść uwagi**
1	**2**	**3**	**4**
1	17.02.2026r.	dz. 287/1 obr. Grabiny-Zameczek (104.RM)	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w sąsiedztwie wybudowany dom jednorodzinny)
2	23.02.2026r.	dz. 87 obr. Grabiny Zameczek (195.R)	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3	23.02.2026r.	dz. 88 i 89 obr. Grabiny Zameczek (195.R)	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
4	25.02.2026r.	dz. 118/17, 127/7 obr. Grabiny Zameczek (28.ZP)	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5	19.03.2026r.	dz. 86/5 obr. Grabiny Zameczek (194.R)	Syntetyczna treść uwagi: zwiększenie terenu zabudowy (obecnie 2%)
6	19.03.2026r.	dz. 86/5 obr. Grabiny Zameczek (194.R)	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki z rolnej na funkcję mieszkaniową.
7	23.03.2026r.	dz. 315 obr. Grabiny Zameczek (148.R)	Syntetyczna treść uwagi: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych RU o pow. 40% zabudowy w stosunku do pow. nieruchomości.
8	23.03.2026r.	dz. 315 obr. Grabiny Zameczek (148.R)	Syntetyczna treść uwagi: zwiększenie % powierzchni zabudowy pod budynki mieszkalne, gospodarcze, hale
9	23.03.2026r.	dz. 71/2 obr. Grabiny Zameczek (9.MU)	Syntetyczna treść uwagi: dopuszczenie lokalizacji usług o charakterze potencjalnie uciążliwym, w tym. związanych z przetwarzaniem i recyklingiem odpadów, wyłącznie pod warunkiem uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych; obecnie na działce prowadzona jest działalność związana z demontażem pojazdów
10	23.03.2026r.	dz. 253/1 obr. Grabiny Zameczek (152.R)	Syntetyczna treść uwagi: dopuszczenie na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ew. skorygowanie przebiegu linii rozgraniczających i ustaleń planu
11	23.03.2026r.	dz. 339/5 obr. Grabiny Zameczek (135.R, 82.R)	Syntetyczna treść uwagi: zmiana przeznaczenia działki na MU/MN/MW – zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej/ mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej

Załącznik nr 3 do uchwały nr 0007.XXXI.177.2026

Rady Gminy Suchy Dąb

z dnia 24 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 67 ust. 3, pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), Rada Gminy Suchy Dąb rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Grabiny-Zameczek, gmina Suchy Dąb obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- koszty wykupu gruntów na cel publiczny – tereny dla poszerzenia gminnych dróg publicznych i wewnętrznych – tereny oznaczone w planie symbolami 007.KDD, 026.KDW, 048.KDW;
- koszty realizacji infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodno-ściekowej dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych.

§ 2. 1. Finansowanie 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energie cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, spoza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 0007.XXXI.177.2026

Rady Gminy Suchy Dąb

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 roku, poz. 538).

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego) - dokument dostępny w systemie informacji przestrzennej Gminy Suchy Dąb oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD.