

UCHWAŁA NR XXXI / 282 / 2002
Rady Gminy w Cedrach Wielkich
z dnia 26 kwietnia 2002

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Kiezmark

Na podstawie:

art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, zmiany: Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz. 1279,. z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120 poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5 poz. 42 i Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz.1804)

oraz

art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r Nr 142, poz. 1591)

Rada Gminy w Cedrach Wielkich uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar wsi Kiezmark, stanowiący zmianę do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie – Uchwała Nr VI / 38 / 94 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 29 listopada 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa gdańskiego nr 34/94 z dnia 08 grudnia 1994 r., poz. 181)
2. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi granica obrębu geodezyjnego wsi Kiezmark przedstawiona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały- Rysunku planu w skali 1:5000

§ 2

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu
2. Ustalenia tekstowe zawarte są w niniejszej Uchwale:
 - 1) w § 4 niniejszej Uchwały dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawierającym następujące grupy ustaleń:
 - a. oznaczenie identyfikacyjne
 - b. funkcja terenu
 - c. zasady zagospodarowania terenu
 - d. zasady i warunki podziału na działki
 - e. warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazuw przypadku braku ustaleń w którejś z grup oznacza to, iż nie ustala się zasad, a numeracja grup ustaleń staje się nieciągła
 - 1) w § 5 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w obszarze planu
 - 2) w § 6 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru planu i ustalenia dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi
 - 3) w § 7 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące obsługi infrastrukturalnej obszaru planu

3. Cały obszar planu jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują Rozporządzenia Wojewody Gdańskiego nr 5/94 z dnia 8 listopada 1994 r.(Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 27z dnia 25 listopada 1994, poz. 139); oraz nr 11/98 z dnia 3 września 1998 r (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 59 z dnia 14 września 1998, poz. 294)

4. Ustalenia graficzne obowiązujące i informacyjne zawarte są na załącznikach graficznych:
 - 1) Rysunek planu w skali 1:5000 (cały obszar obrębu geodezyjnego) – zał. nr 1
 - 2) Rysunek planu w skali 1:2000 (obszar zainwestowany wsi) – zał. nr 2
 - 3) Karty wytycznych do projektowania zabudowy i zagospodarowania działki – zał. nr 3
 - 4) Ideogramy inżynierskiego uzbrojenia terenu – zał. nr 4a (1:10000 cały obszar obrębu geodezyjnego) i 4b (1:4000 obszar zainwestowany wsi)

5. Na załączniku graficznym nr 1 (Rysunku planu w skali 1:5000) obowiązującymi ustaleniami planu są:
 - 1) granica opracowania
 - 2) obszar objęty rysunkiem planu w skali 1:2000 (zał. nr 2 do Uchwały)
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 4) oznaczenia literowo – cyfrowe wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, w tym:
 - a. W – wód otwartych
 - b. R – gruntów rolnych
 - c. ZS- zieleni sportowej
 - d. ZI – zieleni izolacyjnej
 - e. ZE – zieleni ekologicznej
 - f. ZC – zieleni cmentarnej
 - g. M- zabudowy mieszkaniowej
 - h. UR – usług rzemiosła
 - i. UW – usług różnych – teren wielofunkcyjny
 - j. P – zabudowy produkcyjnej, magazyny i składy, obsługa rolnictwa
 - k. NO – unieszkodliwiania ścieków sanitarnych
 - l. WW – urządzeń melioracyjnych
 - m. KS – dróg ekspresowych
 - n. KZ – dróg zbiorczych
 - o. KL – dróg lokalnych
 - p. KD – dróg dojazdowych
 - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa
 - 2) historyczne granice wsi – chroniony układ ruralistyczny
 - 3) obiekty historyczne o cechach zabytku oczywistego
 - 4) zespoły folwarczno - zagrodowe osadnictwa rozproszonego
 - 5) stanowiska archeologiczne
 - 6) linie elektroenergetyczne istniejące i projektowane WN wraz ze strefą zakazu zabudowy
 - 7) przebieg głównych ścieżek rowerowych
 - 8) urządzenia melioracji wodnych podstawowych - kanały

- 9) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych
- 10) główne ścieżki rowerowe

Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

6. Na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej Uchwały obowiązującymi ustaleniami planu są:
 - 1) granica opracowania
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 3) linie podziału wewnętrznego - na działki
 - 4) obligatoryjne linie zabudowy
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 6) oznaczenia literowo – cyfrowe wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów poprzedzone literą C., określającą wszystkie tereny w obszarze zainwestowanym wsi, w tym:
 - a. R – gruntów rolnych
 - b. ZP- zieleni parkowej
 - c. ZI – zieleni izolacyjnej
 - d. ZC – zieleni cmentarnej
 - e. ZE – zieleni ekologicznej
 - f. M- zabudowy mieszkaniowej
 - g. UK – usług kultury i kultu religijnego
 - h. UW – usług różnych – teren wielofunkcyjny
 - i. P – zabudowy produkcyjnej, magazyny i składy, obsługa rolnictwa
 - j. WZ – zaopatrzenia w wodę
 - k. EE – zaopatrzenia w energię elektryczną
 - l. WW – urządzeń melioracji
 - m. KS – dróg ekspresowych
 - n. KZ – dróg zbiorczych
 - o. KL – dróg lokalnych
 - p. KD – dróg dojazdowych
 - q. KX – ciągów pieszych
 - 1) historyczne granice wsi z okresu lokacji – chroniony układ ruralistyczny
 - 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa
 - 3) obiekty historyczne o cechach zabytku oczywistego
 - 4) miejsce lokalizacji wjazdu do terenu
 - 5) linie elektroenergetyczne WN wraz ze strefą zakazu zabudowy
 - 6) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu
 - 7) urządzenia melioracji wodnych podstawowych - kanały
 - 8) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych
6. Załączniki nr 3 i 4a, 4b do Uchwały mają charakter informacyjny, stanowią wyjaśnienie za pomocą schematów graficznych ustaleń tekstowych określonych w § 4 i § 5 (załączniki nr 3 – zasady kształtowania zabudowy oraz zasady

zagospodarowania działki) oraz § 7 (załączniki nr 4a i 4b – Ideogramy inżynierskiego uzbrojenia terenu),

§ 3

1. Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w tekście ustaleń planu:

- 1) dominanta architektoniczna – akcent architektoniczny w postaci budynku, lub części budynku, wyróżniający się z otoczenia formą,
- 2) funkcje chronione - usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy do max 1,0 m części budynku (do 20% szerokości frontu), zwłaszcza schodów zewnętrznych, zejść i zjazdów do piwnic i garaży
- 4) obligatoryjne linie zabudowy – obowiązujące linie zabudowy dla podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży); dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy do max 1,0 m części budynku od drugiej kondygnacji (np. balkon, loggia), na szerokości obejmującej max 50% szer. frontu budynku
- 5) powierzchnia przyrodniczo czynna – powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzoną i pielęgnowaną, zbiornikami lub ciekami wodnymi
- 6) powierzchnia zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%]
- 7) teren (przeźródź) ogólnodostępny - teren do którego dostęp nie jest limitowany żadnymi ograniczeniami przedmiotowymi, np. bilet wstępu, pora doby, itp., ani podmiotowymi,
- 8) uciążliwość dla otoczenia - każda działalność powodująca pogorszenie warunków zamieszkiwania, która w normalnych warunkach powoduje osiągnięcie lub przekroczenie 80% dopuszczalnych norm określonych prawem dla bezpieczeństwa ludzi, zwierząt, mienia i środowiska przyrodniczego, w szczególności powodująca zanieczyszczenie środowiska oraz np. emitująca nieprzyjemny zapach, dym, wymagająca składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, generująca uciążliwy ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej itp. lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu
- 9) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu (średnia pod obrysem budynku) do najwyższego elementu pokrycia budynku (w przypadku dachu płaskiego - górna płaszczyzna stropodachu, w przypadku dachu stromego - najwyższa kalenica dachu)
- 10) zabudowa towarzysząca – budynki na działce towarzyszące budynkowi głównemu, np. mieszkaniowemu, usługowemu; wyróżnia się dwa typy tej zabudowy: budynek inwentarski – związany z hodowlą zwierząt gospodarskich oraz budynek pomocniczy, np. garaż, warsztat itp.

Pojęcia użyte w znaczeniu powyższych definicji oznaczono w tekście ustaleń planu symbolem (*).

§ 4

1. Ustalenia tekstowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:5000 są następujące:

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 9.M, 10.M, 12.M, 13M, 16.M, 17.M**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa siedliskowa wraz z zabudową towarzyszącą* dla potrzeb własnych,
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła towarzyszące funkcji mieszkaniowej, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne* linie zabudowy:
 - od dróg wg przepisów szczególnych, jak dla terenu poza obszarem zabudowanym,
 - od urządzeń melioracji wodnych podstawowych – kanałów zaznaczonych na rys. planu zał. nr do niniejszej Uchwały – 5m
 - od rowów melioracyjnych – 3m
- b. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- c. nieprzekraczalna linia zabudowy* obowiązuje również dla reklam, będących obiektami budowlanymi, usytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 7
- d. max powierzchnia zabudowy* każdej wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
- e. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* każdej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%
- f. ustala się, w zależności od wielkości działki cztery typy działek:
 - A – min powierzchnia 9600m²
 - B – min powierzchnia 1800m²
 - C – min powierzchnia 1000m²
 - D – min powierzchnia 600m²
 - proporcje wielkości działki przedstawia schemat 2 (zał. nr 3 do Uchwały)
- g. dla typu działki C i D ustala się następującą zasadę lokalizacji zabudowy na działce: budynek główny lokalizować od strony wjazdu na działkę, zabudowę towarzyszącą lokalizować za budynkiem głównym - przykładowe rozmieszczenie budynków na działce, położenie względem siebie w poszczególnych typach działek przedstawia schemat 2 (zał. nr 3 do Uchwały)
- h. ustala się wymóg lokalizacji na działce min. dwóch lub trzech budynków (za wyjątkiem typu D) - w zależności od typu działki (przykładowe rozmieszczenie zabudowy przedstawia schemat 2 - zał. nr 3 do Uchwały):
 - typ A - min 3 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej* jako dobudowanej, wbudowanej,

- typ B i C - min 2 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej* jako dobudowanej, wbudowanej (za wyjątkiem typu B omówionego poniżej);
- dla typu B dopuszcza się łączenie budynku głównego z zabudową towarzyszącą, przy zachowaniu następujących zasad: budynek główny lokalizować od frontu działki, kalenica prostopadle do frontu, wspólna oś kalenic, wysokość zabudowy towarzyszącej min 1,3x wys. bud. głównego, stosunek ścian podłużnych budynków głównego i towarzyszących $a:b = 2-3x$, gdzie $a =$ dł. bud. głównego (patrz schemat 2 – typ B2 – zał. nr 3 do niniejszej Uchwały)

1) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. dla nowych terenów dotychczas niezabudowanych dopuszcza się dalszy podział na działki przy zachowaniu następujących zasad:
 - podział prostopadle do drogi, z której ustalono dojazd do terenu
 - minimalna szerokość frontu działki w zależności od typu zabudowy wynosi: A - 80m., B - 35m., C - 25m., D - 20m.
 - kształt działki prostokątnej - stosunek boków a : min1,5a (gdzie $a =$ szerokość frontu)
 - proporcje wielkości działki w poszczególnych typach przedstawia schemat 2 (zał. nr 3 do Uchwały)
- b. dla pozostałych terenów dopuszcza się dalszy podział nieruchomości - obowiązują przepisy szczególne,
- c. projekt podziału geodezyjnego nieruchomości musi obejmować przedmiotową działkę oraz pokazywać, poza oznaczeniem nieruchomości sąsiednich, również sposób ich zagospodarowania, a w przypadku podziału nieruchomości niezabudowanej również dotychczasowy podział na działki całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
- d. dla zespołów folwarczno-zagrodowych osadnictwa rozproszonego zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do Uchwały projekt podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

1) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
- b. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg
- c. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 1 do Uchwały (teren 13.M) określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu, budową i prowadzeniem robót budowlanych oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
- d. ustala się wymóg ochrony obiektów historycznych o cechach zabytku oczywistego – zaznaczonych na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

- e. w obrębie zespołów folwarczno-zagrodowych osadnictwa rozproszonego zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **8.ZC**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa - zieleń cmentarna
b. funkcja dopuszczalna –parking, usługi z zakresu kultu religijnego, handlu, lokalizacja urządzeń i ciągów infrastruktury technicznej

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. min % powierzchni przyrodniczo – czynnej* - 90%
b. dopuszcza się zlokalizowanie wyłącznie jednego budynku o powierzchni zabudowy* max 300m²
c. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji
d. teren ogólnodostępny*

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. projektowana zieleń mieszana – niska, średnia i wysoka; złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo
b. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **11.M/UW**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi różne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp. – teren wielofunkcyjny
b. funkcja dopuszczalna – parkingi i garaże, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
c. funkcja wykluczona – lokalizacja funkcji chronionych*

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy* od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru poza terenem zabudowy oraz od rowów melioracyjnych 3m,
b. max powierzchnia zabudowy* terenu lub wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 50%
c. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* terenu lub wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 20%

- d. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny
- 3) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- a. dopuszcza się dalszy podział na działki przy zachowaniu:
- podział prostopadle do drogi, z której jest dojazd do terenu
 - minimalna szerokość frontu działki w zależności od typu wynosi: A - 80m., B - 35m., C - 25m.,
 - minimalna powierzchnia działki w zależności od typu wynosi: A –9600m², B – min powierzchnia 1800m², C – min powierzchnia 1000m²
 - kształt działki prostokątnej - stosunek boków a: min1,5a (gdzie a = szerokość frontu)
 - proporcje wielkości działki w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 (zał. nr 3 do Uchwały)
- b. projekt podziału geodezyjnego musi obejmować cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi
- 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
- b. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **14.ZS**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zieleń sportowa, zieleńce i skwery
- b. funkcja dopuszczalna – zieleń parkowa

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. teren ogólnodostępny*
- b. dopuszcza się ogrodzenie terenu
- c. ustala się min. % powierzchni przyrodniczo-czynnej* – 80%
- d. dopuszcza się lokalizację jednego budynku dla obsługi terenu rekreacji, przy zachowaniu:
- max powierzchnia zabudowy* - 200m²
 - max wysokość zabudowy* – 4m
- e. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy* od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru poza terenem zabudowy oraz od rowów melioracyjnych 3m,
- f. dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie

zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych

- b. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 1 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu, budową i prowadzeniem robót budowlanych oraz podziałem i scaleniem nieruchomości

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **15.NO**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – lokalizacja urządzeń unieszkodliwiana ścieków sanitarnych - projektowana wiejska oczyszczalnia ścieków

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. ustala się wymóg ogrodzenia terenu
- b. wokół obiektu oczyszczalni ścieków wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową – min % powierzchni przyrodniczo-czynnej* - 20
- c. dla projektowanego obiektu oczyszczalni zastosować technologię, która nie będzie miała wpływu na jakość wód eksploatowanych w okolicznych ujęciach

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **18.M/UR**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu rzemiosła
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy* od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru poza terenem zabudowy oraz od rowów melioracyjnych 3m,
- b. max powierzchnia zabudowy* 70% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki
- c. min powierzchnia przyrodniczo-czynna* terenu lub każdej wydzielonej z niego działki – 10%
- d. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. dopuszcza się dalszy podział na działki – min powierzchnia wydzielonej działki 1500m²

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie

zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **19.P/UW**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, obsługa rolnictwa, usługi różne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp. – teren wielofunkcyjny
- b. funkcja dopuszczalna – parkingi i garaże, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
- c. funkcja wykluczona – lokalizacja funkcji chronionych*

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy* od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru poza terenem zabudowy oraz od rowów melioracyjnych 3m,
- b. max powierzchnia zabudowy* (dotyczy również wiat) 70% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej)
- c. min powierzchnia przyrodniczo-czynna* terenu lub każdej wydzielonej z niego działki – 10%(za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej)
- d. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny

1) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się

1) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych
- b. ustala się wymóg ochrony obiektów historycznych o cechach zabytku oczywistego – zaznaczonych na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- c. w obrębie zespołów folwarczno-zagrodowych osadnictwa rozproszonego zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **20.R/ZI**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – uprawy polowe, zieleń izolacyjna, zieleńce i skwery
- b. funkcja dopuszczalna – lokalizacja urządzeń i ciągów infrastruktury technicznej

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. min % powierzchni przyrodniczo – czynnej* - 90%
- b. zakaz lokalizacji budynków
- c. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej – lokalizację uzgodnić każdorazowo z Zarządcą drogi ekspresowej – 02.KS

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
- b. projektowana zieleń mieszana – niska, średnia i wysoka; złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **21.WW**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – urządzenia melioracji wodnych
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i rzemiosła, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. max powierzchnia zabudowy* terenu - 50%
- b. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* terenu – 20%

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **22.W/ZE, 23.W/ZE,**

2) FUNKCJA TERENU

- a. wody płynące wraz z zielenią ekologiczną

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu
- b. wszelkie działania w obrębie terenu uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **24.ZE, 28.ZE**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zieleń ekologiczna – wał przeciw powodziowy rzeki Wisły
- 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a. ustala się 100 % powierzchni przyrodniczo – czynnej*
 - b. zakaz lokalizacji budynków
- 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
- a. ustala się wymóg zachowania aktualnego charakteru struktury przyrodniczej – ukształtowanie terenu, stosunki wodne, gleby, szata roślinna - wszelkie działania uzgadniać z właściwym Komitetem Przeciwpowodziowym
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **25.R/ZE, 26.R/ZE, 27.R/ZE**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – teren użytków zielonych lub zieleń ekologiczna
- b. funkcja wykluczona – uprawy rolne

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. ustala się 90 % powierzchni przyrodniczo – czynnej*
- b. ustala się wymóg zachowania łąkowo – pastwiskowego użytkowania terenu,
- c. zakaz lokalizacji budynków
- d. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg zachowania aktualnego charakteru struktury przyrodniczej – ukształtowanie terenu, stosunki wodne, gleby, szata roślinna - wszelkie uzgadniać z właściwym Komitetem Przeciwpowodziowym
 - b. teren zagrożony okresowym podtapianiem od strony rzeki Wisły
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **29.W, 30.W**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – wody płynące – rzeka Wisła
 - 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu
 - b. wszelkie działania w obrębie terenu uzgadniać z właściwym Komitetem Przeciwpowodziowym
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **R**
- 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – teren upraw polowych
 - b. funkcja dopuszczalna – zabudowa siedliskowa wraz z zabudową gospodarczą i garażami dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy i prowadzenia gospodarki rolnej
- 1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. obowiązują nieprzekraczalne* linie zabudowy:
 - od dróg wg przepisów szczególnych,
 - od urządzeń melioracji wodnych podstawowych – kanałów zaznaczonych na rys. planu zał. nr do niniejszej Uchwały – 5m
 - od rowów melioracyjnych – 3m
 - b. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
 - c. zakaz lokalizacji budynków obowiązuje w strefie ochronnej linii elektroenergetycznych istniejących i projektowanych WN 400kV – 33m lub 110kV - 14,5m w każdą stronę od linii – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
- 1) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
 - a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się
- 1) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
 - a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
 - b. w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych zaznaczonych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały - obowiązuje wymóg przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych i sporządzenia dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, planowane działania muszą

być uzgadniane z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i opiniowane przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **R1**
- 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – teren upraw polowych
 - b. funkcja dopuszczalna – lokalizacja podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej
- 1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych
 - b. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
- 1) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
 - a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się
- 1) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
 - a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
 - b. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 1 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu, budową i prowadzeniem robót budowlanych oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
1. Ustalenia tekstowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 2 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:2000 są następujące:
 - 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.1.M, C.3.M, C.4.M, C.8.M, C.17.M, C.18.M, C.24.M, C.26.M, C.27.M**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła towarzyszące funkcji mieszkaniowej, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy

- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązuje nieprzekraczalna lub obligatoryjna linia zabudowy określona na załączniku nr 2 do Uchwały,
- b. jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy obowiązują nieprzekraczalne* linie zabudowy
 - od dróg wg przepisów szczególnych jak dla terenu zabudowanego,
 - od rowów melioracyjnych – 3m,
- c. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
- d. max powierzchnia zabudowy* każdej wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
- e. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* każdej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%
- f. ustala się, w zależności od wielkości działki cztery typy działek:
 - A – min powierzchnia 9600m²
 - B – min powierzchnia 1800m²
 - C – min powierzchnia 1000m²
 - D – min powierzchnia 600m²
 - proporcje wielkości działki przedstawia schemat 2 (zał. nr 3 do Uchwały)
- g. dla typu działki C i D ustala się następującą zasadę lokalizacji zabudowy na działce: budynek główny lokalizować od strony wjazdu na działkę, zabudowę towarzyszącą* lokalizować za budynkiem głównym - przykładowe rozmieszczenie budynków na działce, położenie względem siebie w poszczególnych typach działek przedstawia schemat 2 (zał. nr 3 do Uchwały)
- h. ustala się wymóg lokalizacji na działce min. dwóch lub trzech budynków (za wyjątkiem typu D) - w zależności od typu działki (przykładowe rozmieszczenie zabudowy przedstawia schemat 2 - zał. nr 3 do Uchwały):
 - typ A - min 3 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej* jako dobudowanej, wbudowanej,
 - typ B i C - min 2 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej* jako dobudowanej, wbudowanej (za wyjątkiem typu B omówionego poniżej);
 - dla typu B dopuszcza się łączenie budynku głównego z zabudową towarzyszącą*, przy zachowaniu następujących zasad: budynek główny lokalizować od frontu działki, kalenica prostopadle do frontu, wspólna oś kalenic, wysokość zabudowy towarzyszącej min 1,3x wys. bud głównego, stosunek ścian podłużnych budynków głównego i towarzyszących $a:b = 2-3x_a$, gdzie $a =$ dł. bud. głównego (patrz schemat 2 – typ B2 – zał. nr 3 do niniejszej Uchwały)

3) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. dla nowych terenów dotychczas niezabudowanych dopuszcza się dalszy podział na działki - jak na rys. planu zał. nr 2 do Uchwały; dopuszcza się odchylenie rzeczywistych podziałów od zaznaczonych na rysunku planu linii podziału wewnętrznego 2m; dopuszcza się łączenie działek
- b. dla pozostałych terenów dopuszcza się dalszy podział nieruchomości - obowiązują przepisy szczególne,

- c. projekt podziału geodezyjnego nieruchomości musi obejmować przedmiotową działkę oraz pokazywać, poza oznaczeniem nieruchomości sąsiednich, również sposób ich zagospodarowania,

3) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg
- b. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
- c. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 2 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu, budową i prowadzeniem robót budowlanych oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
- d. ustala się wymóg ochrony obiektów historycznych o cechach zabytku ocywistego – zaznaczonych na zał. nr 2 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- e. w obrębie zespołów folwarczno-zagrodowych osadnictwa rozproszonego zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały (część terenu C.1.M, C.3.M) ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.2.R, C.5.R**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – teren upraw polowych
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa siedliskowa wraz z zabudową usługową wszelkiego rodzaju i gospodarczą towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy i prowadzenia gospodarki rolnej
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. zakaz lokalizacji budynków obowiązuje w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej WN – 14,5m w każdą stronę od linii – jak na rys. planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
- b. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały

- c. nieprzekraczalne linie zabudowy* obowiązują od dróg wg przepisów szczególnych jak dla terenu poza obszarem zabudowy i od rowów melioracyjnych 3m
- 1) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
 - a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się
 - 1) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
 - a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.6.EE**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. lokalizacja urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – słup linii ee WN
 - 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
 - a. zakaz dalszych podziałów na działki
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.7.P, C.15.P, C.16.P**
- 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, obsługa rolnictwa
 - b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, parkingi i garaże, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
 - c. funkcja wykluczona – lokalizacja funkcji chronionych*
- 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy* określona na załączniku nr 2 do Uchwały oraz 3m od rowów melioracyjnych,
 - b. nieprzekraczalna linia zabudowy* obowiązuje również dla reklam, będących obiektami budowlanymi, usytuowanych wzdłuż terenu C.08.KS – projektowana droga ekspresowa
 - c. max powierzchnia zabudowy* (dotyczy również wiat) - 70% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej)
 - d. min powierzchnia przyrodniczo-czynna* terenu lub każdej wydzielonej z niego działki – 10% (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej),
 - e. ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej (tereny C.15.P, C.16.P) szer. min 10 m od funkcji chronionych* i zabudowy mieszkaniowej w terenach sąsiednich – jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały

- f. dla terenu C.7.P ustala się wjazd wyłącznie w miejscu wskazanym na rys. planu —zał. nr 2 do Uchwały
 - g. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny
- 3) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się
- 3) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
 - b. zieleń w pasie izolacyjno-krajobrazowym mieszana – średnia i wysoka, złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.9.R/ZI, C.10.R/ZI, C.11.R/ZI**
- 2) FUNKCJA TERENU
- a. funkcja podstawowa – teren upraw polowych i zieleni izolacyjnej od projektowanej drogi ekspresowej
- 1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a. zakaz lokalizacji budynków
 - b. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
- 1) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się
- 1) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.12.M/WW**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz urządzenia melioracji wodnych
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i rzemiosła, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. max powierzchnia zabudowy* terenu - 40%
- b. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* terenu – 30%
- c. wszelkie działania w obrębie terenu uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych
- b. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 2 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu, budową i prowadzeniem robót budowlanych oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
- c. ustala się wymóg ochrony obiektów historycznych o cechach zabytku oczywistego – zaznaczonych na zał. nr 2 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.13.UW/P, C.20.UW/P, C.25.UW/P**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – usługi różne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp. – teren wielofunkcyjny, zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, obsługa rolnictwa
- b. funkcja dopuszczalna – parkingi i garaże, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji podstawowej
- c. funkcja wykluczona – lokalizacja funkcji chronionych*

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy* jak na rys. planu zał. nr 2 do Uchwały,
- b. jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy obowiązują nieprzekraczalne* linie zabudowy
 - od dróg wg przepisów szczególnych jak dla terenu zabudowanego,
 - od rowów melioracyjnych – 3m,

- c. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
 - d. max powierzchnia zabudowy* terenu - 60%
 - e. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* terenu– 20%
 - f. ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej (tereny C.20.UW/P, C.25.UW/P) szer. min 10 m od funkcji chronionych* i zabudowy mieszkaniowej w terenach sąsiednich – jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
 - g. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny
- 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się
- 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
- a. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 2 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
 - b. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.14.WZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. teren lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę ludności

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. ustala się wymóg ogrodzenia i oznakowania studni

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 2 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.19.ZI/ZP**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zieleń izolacyjna lub zieleń parkowa

- b. funkcja dopuszczalna – lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi sąsiednich terenów

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. zakaz lokalizacji budynków
- b. dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji
- c. ustala się 100% terenu jako powierzchnia przyrodniczo-czynna*
- d. dojście do terenu przez teren C.21.UK/ZC
- e. teren ogólnodostępny*

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 2 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
- b. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.21.UK/ZC**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego – kościół wraz z cmentarzem
- b. funkcja dopuszczalna - zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych,
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. teren ogólnodostępny*

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. zakaz dalszych podziałów na działki

4) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. cały teren wpisany jest do rejestru zabytków województwa nr 1018 - obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu
- b. w terenie znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa – kościół (nr rejestru – 210) – wszelkie prace w obrębie obiektu (budową i prowadzeniem robót budowlanych) uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- c. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 2 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.22.M/UK**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi z zakresu kultury – świetlica wiejska
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła towarzyszące funkcji mieszkaniowej, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy* od dróg wg przepisów szczególnych jak dla terenu zabudowanego oraz od rowów melioracyjnych – 3m,
- b. max powierzchnia zabudowy* każdej wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
- c. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* każdej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. zakaz dalszych podziałów na działki

4) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
 - b. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 2 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu, budową i prowadzeniem robót budowlanych oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
 - c. ustala się wymóg ochrony obiektów historycznych o cechach zabytku oczywistego – zaznaczonych na zał. nr 2 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.23.ZP/ZC**
- 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – zieleń parkowa i rezerwa terenu pod cmentarz
 - b. funkcja dopuszczalna – lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi sąsiednich terenów
- 1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. zakaz lokalizacji budynków
 - b. dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji
 - c. ustala się 80% terenu jako powierzchnia przyrodniczo-czynna*
 - d. dojście do terenu przez teren C.21.UK/ZC
 - e. teren ogólnodostępny*
- 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
 - a. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 2 do Uchwały określają chroniony układ ruralistyczny, w obszarze którego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
 - b. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych

§ 5

1. Zasady kształtowania zabudowy dzielą się na dwie grupy:
 - 1) dotyczące kształtowania zabudowy nowej
 - 2) dotyczące kształtowania zabudowy istniejącej
1. Zasady kształtowania nowej zabudowy w terenach mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych, mieszanych z zabudową mieszkaniową i zabudowy siedliskowej w terenach rolnych dotyczące budynku głównego są następujące:
 - 1) ustala się cztery typy zabudowy w zależności od wielkości działki, na której zlokalizowany jest budynek: A, B, C, D
 - 2) ustala się wymóg zachowania proporcji budynku w zależności od typu zabudowy określonych w tab. 1ppk 10) poprzez:
 - a. dopuszczalne wielkości rzutu budynku i stosunek boków - a:b
 - b. max i min dopuszczalną wysokość zabudowy - h
 - c. kąt nachylenia głównych połaci dachowych - β
 - d. max poziom podłogi parteruproporcje zabudowy w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 – zał. nr 3 do Uchwały
 - 1) dla typu A zabudowy dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery “L” lub “T”
 - 2) ustala się wymóg zastosowania dachu dwuspadowego dla głównych połaci dachu - dopuszcza się dach naczółkowy,
 - 3) ustala się wymóg symetrii połaci dachowych

- 4) ustala się wymóg symetrii elewacji od strony frontu działki dla typów zabudowy A, B, C
- 5) dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek w poszczególnych typach zabudowy - zgodnie z tab. 2, ppkt. 11) przy zachowaniu:
- szerokość podcienia max 2/5 szerokości budynku
 - szerokość wystawki, ganku i werandy max 1/3 szerokości budynku
 - max wysokość podcienia, wystawki - kalenica budynku
 - max wysokość zabudowy werandy i ganku - okap dachu budynku
 - dach dwuspadowy, dopuszcza się dach jednospadowy dla formy ganku i werandy o spadku w kierunku na zewnątrz budynku
- 1) jako materiały wykończeniowe stosować:
- wykończenie ścian –nieotynkowany mur z cegły ceramicznej w kolorze czerwonym lub żółtym albo tynk, dopuszcza się deskowanie szczytów budynku
 - stolarka okienna i drzwiowa dowolnego koloru w kształcie prostokąta, podział wewnętrzny symetryczny, zakaz stosowania jednoprzestrzennych połączeń szklanych
 - dach z dowolnego materiału, w kolorze grafitowym, brązowym i czerwonym z wykluczeniem jaskrawej czerwieni
- 1) dla zabudowy usługowej o charakterze użyteczności publicznej (usługi oświaty, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi administracji, usługi kultury i kultu religijnego) dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy i zastosowanie dominanty przestrzennej*, przy zachowaniu elementów regionalnych architektury i scharmonizowaniu jej z krajobrazem Żuław,

2) Ustala się proporcje dla zabudowy (TAB. 1):

TYPY ZABUDOWY		A	B	C	D
Proporcje obiektu odpowiadające wielkości działki	Minimalna szerokość frontu działki	80 m	35 m	25 m	20 m
	Plan budynku	a = 12÷14 m. b = (1,5÷1,8)a	a = 11÷12 m b = (1,5÷1,8)a	a = 8÷11 m b = (1,4÷1,7)a	a = 8÷10 m b = (1,3÷1,6)a
	Maksymalna wysokość budynku	10 ÷ 13 m	9 ÷ 10 m	7 ÷ 9 m	6,5 ÷ 8,5 m
	Kąt nachylenia połaci dachowej	40 ⁰ ÷ 50 ⁰	40 ⁰ ÷ 50 ⁰	40 ⁰ ÷ 50 ⁰	40 ⁰ ÷ 50 ⁰
	Maksymalna różnica poziomów między terenem a podłogą parteru budynku	+ 1.00 m	+ 1.00 m	+ 0.60 m	+ 0.60 m

1) Dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego (TAB. 2):

TYPY ZABUDOWY	A	B	C	D
---------------	---	---	---	---

Detal architektoniczny	Doświetlenie poddasza dużymi oknami w ścianie szczytowej budynku	+	+	+	---
	Podcień	+	---	---	---
	Wystawka	+	+	+	---
	Ganek Weranda	+	+	+	+

+ - dopuszcza się

--- - nie dopuszcza się

1. Zasady kształtowania nowej zabudowy dot. budynków towarzyszących głównego na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych oraz mieszanych z zabudową mieszkaniową są następujące:

- 1) ustala się dwa typy zabudowy towarzyszącej* budynkowi głównemu: inwentarski i pomocniczy (garaże, warsztaty, itp.)
- 2) ustala się wymóg zachowania proporcji budynku w zależności od typu zabudowy określonych w tab. 3 – ppkt.6) poprzez:
 - a. dopuszczalne wielkości rzutu budynku i stosunek boków - a:b
 - b. max i min dopuszczalną wysokość zabudowy - h
 - c. kąt nachylenia głównych połaci dachowych - β
 proporcje zabudowy w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 – zał. nr 3 do Uchwały
- 1) ustala się wymóg zastosowania dachu jedno lub dwuspadowego
- 2) jako materiały wykończeniowe ścian stosować tynk, cegłę, kamień, drewno
- 3) dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery "L"
- 4) proporcje zabudowy towarzyszącej (Tab. 3):

TYPY ZABUDOWY		inwentarski	pomocniczy (m.in. garaże, warsztaty itp.)
Proporcja obiektu	Plan budynku	a = 11÷15 m. b=(2,3÷3,0)a	a = max 11 m. b= (1,4÷2,2)a
	Maksymalna wysokość budynku	11 m	8 m
	Kąt nachylenia połaci dachowej	12 ⁰ ÷ 45 ⁰	12 ⁰ ÷ 45 ⁰

4. Nie ustala się zasad kształtowania nowej zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w terenach zieleni sportowej, cmentarzy i ogrodów działkowych; dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy, pod warunkiem scharmonizowania jej z najbliższym otoczeniem i krajobrazem Żuław

5. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy są następujące:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:
 - a. proporcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, terenów mieszanych z zabudową mieszkaniową i zabudowy siedliskowej w terenach rolnych po rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie dostosować lub przybliżyć do proporcji określonych w pkt. 2-3 niniejszego paragrafu,
 - b. dla zabudowy usługowej o charakterze użyteczności publicznej (usługi oświaty, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi administracji, usługi kultury i kultu religijnego) dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy i zastosowanie dominanty przestrzennej*, przy zachowaniu elementów regionalnych architektury i scharmonizowaniu jej z krajobrazem Żuław,
 - c. dla pozostałych terenów nie ustala się zasad kształtowania istniejącej zabudowy dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy, pod warunkiem scharmonizowania jej z najbliższym otoczeniem i krajobrazem Żuław
 - d. w przypadku wymiany zabudowy obowiązują zasady kształtowania jak dla nowej zabudowy (§ 5 pkt. 2-5)
5. Ustala się wymóg ochrony obiektów historycznych o cechach zabytku oczywistego – zaznaczonych na zał. nr 2 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
6. W przypadku lokalizowania zabudowy (każdego rodzaju) w strefie uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi ekspresowej – budowa urządzeń zabezpieczających należy do inwestora terenu zabudowy lub jego następców prawnych
7. W przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w terenach mieszanych lub jako funkcja towarzysząca funkcji podstawowej terenu w strefie uciążliwości z tytułu sąsiedztwa prowadzonej działalności zastosować środki zabezpieczające przed szkodliwym działaniem – budowa urządzeń zabezpieczających należy do inwestora terenu zabudowy lub jego następców prawnych
8. W związku z płytkim występowaniem wód podziemnych oraz terenami depresyjnymi w obszarze planu do projektu budowlanego należy wykonać szczegółowe badania warunków posadowienia obiektów w formie dokumentacji geologiczno inżynierskiej lub geotechnicznej.
9. Cały obszar planu jest zagrożony powodzią, realizacja zabudowy (każdego rodzaju) wymaga dodatkowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych

1. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru planu są następujące
 - 1) ustala się obsługę terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z ogólnodostępnych dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych oraz z ciągów pieszo-jezdnych,
 - 2) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej w terenach rolnych, projektowana zabudowa siedliskowa związana z prowadzeniem gospodarki rolnej oraz działki wydzielone w zainwestowanych terenach obsługiwane są z dróg wewnętrznych,
 - 3) drogami ogólnodostępnymi są tereny: 01.KD, 03.KZ, 04.KD, 05.KZ, 06.KD, 07.KD, 08.KD, 09.KL, – zał. nr 1 do niniejszej uchwały oraz C.01.KZ, C.02.KD, C.03.KD, C.04.KX, C.05.KX, C.06.KX, C.07.KD, C.09.KD. C.010.KZ, C.011.KL – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
 - 4) dostęp do terenów drogi ekspresowej KS – 02.KS, 010.KS (zał. nr 1 do Uchwały) i C.08.KS (zał. nr 2 do Uchwały) ograniczona, wyłącznie poprzez bezkolizyjne węzły drogowe

2. Zasady dotyczące polityki parkingowej w obszarze planu są następujące (podane poniżej ilości mp są wartościami minimalnymi, które trzeba zapewnić w obrębie własnych terenów):
 - 1) w terenach mieszkaniowych:
 - a. 1mp/mieszkanie,
 - b. zakaz parkowania samochodów ciężarowych i autobusów
 - 2) w terenach usług publicznych (UK):
 - a. w zależności od programu użytkowego
 - b. zapewnić 10mp dla rowerów
 - 3) w terenach zieleni publicznej
 - a. zakaz parkowania pojazdów samochodowych
 - b. zapewnić 10mp dla rowerów
 - 3) w terenach usługowych o charakterze komercyjnym (UW) :
 - a. w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 2mp/100m² powierzchni użytkowej usług lub 10mp / 100 zatrudnionych
 - 3) w terenach przemysłowych (P):
 - a. w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 2mp/100m² powierzchni użytkowej usług lub 10mp / 100 zatrudnionych
 - b. w każdym terenie lub wydzielonej z niego działki 2mp dla samochodów ciężarowych

3. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami i rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:5000 są następujące:
 - 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **01.KD**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. ulica dojazdowa – rezerwa terenu pod rozwiązania komunikacyjne w związku z realizacją drogi ekspresowej
 - 1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
 - b. szerokość jezdni min. 5m

- c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy
 - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
 - e. dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **04.KD, 06.KD, 07.KD, 08.KD**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica dojazdowa – dojazd do istniejącej i projektowanej zabudowy oraz do pól uprawnych

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 15m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
 - b. szerokość jezdni min. 5m
 - c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy
 - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
 - e. dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **09. KL**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica lokalna – powiązanie z miejscowością Leszkowy

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 15m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
 - b. szerokość jezdni min. 5m
 - c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy
 - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **03.KZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica zbiorcza – fragment ciągu komunikacyjnego łączącego wsie: Kiezmark, Cedry Małe i obsługującego przyległe tereny, biegnącego równoległe do drogi ekspresowej

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m
- b. szerokość jezdni min. 7m
- c. ruch pieszy i rowerowy wydzielonym ciągiem poza jezdnią
- d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi

- e. odległości między skrzyżowaniami z innymi drogami kształtować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dla dróg
 - f. zjazdy do indywidualnych działek lokalizować na warunkach zarządcy drogi, w przypadku lokalizowania min dwóch działek obowiązuje zasada jeden zjazd do co najmniej dwóch działek,
 - g. parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **05.KZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica zbiorcza – istniejąca droga powiatowa od węzła drogowego w Kiezmarku

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
 - b. szerokość jezdni min. 7m
 - c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy, docelowo ustala się wymóg rozdzielania ruchu samochodowego od pieszego i rowerowego
 - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi
 - e. odległości między skrzyżowaniami z innymi drogami kształtować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dla dróg
 - f. zjazdy do indywidualnych działek lokalizować na warunkach zarządcy drogi, w przypadku lokalizowania min dwóch działek obowiązuje zasada jeden zjazd do co najmniej dwóch działek,
 - g. parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **02.KS, 010.KS**

2) FUNKCJA TERENU

a. droga ekspresowa Gdańsk – Warszawa - Chyżne

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 40m,
- b. dostępność do terenu ograniczona, wjazd na drogę wyłącznie poprzez węzły bezkolizyjne – teren węzła C.08.KS – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
- c. zakaz ruchu pieszego i rowerowego
- d. zakaz sytuowania w liniach rozgraniczających drogi sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi oraz przejść poprzecznych,

1. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami i rozgraniczającymi na załączniku nr 2 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:2000 są następujące:

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.04.KX, C.05.KX, C.06.KX**

2) FUNKCJA TERENU

a. ciąg pieszo – jezdny

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
- b. typ przekroju drogi jednoprzestrzenny – wspólna przestrzeń ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego
- c. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
- d. dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.02.KD, C.03.KD, C.07.KD, C.09.KD**

2) FUNKCJA TERENU

a. ulica dojazdowa – drogi dojazdowe do istniejącej i projektowanej zabudowy

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały, wymagane min. 12m w liniach rozgraniczających, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
- b. szerokość jezdni min. 5m
- c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy
- d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
- e. dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu

-
- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.011. KL**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. ulica lokalna – powiązanie z miejscowością Leszkowy
 - 1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 15m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi – jak na rys. planu – zał. nr 2 do Uchwały
 - b. szerokość jezdni min. 5m
 - c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy
 - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.01.KZ**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. ulica zbiorcza – istniejąca droga powiatowa od węzła drogowego w Kiezmarku
 - 1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
 - b. szerokość jezdni min. 7m
 - c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy, docelowo ustala się wymóg rozdzielenia ruchu samochodowego od pieszego i rowerowego
 - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi
 - e. odległości między skrzyżowaniami z innymi drogami kształtować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dla dróg
 - f. zjazdy do indywidualnych działek lokalizować na warunkach zarządcy drogi, w przypadku lokalizowania min dwóch działek obowiązuje zasada jeden zjazd do co najmniej dwóch działek,
 - g. zjazd z drogi do terenu C.7.P (projektowana zabudowa produkcyjna, magazyny, składy) wyłącznie w miejscu wskazanym na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
 - h. parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.010.KZ**
- 2) FUNKCJA TERENU
 - a. ulica zbiorcza – fragment ciągu komunikacyjnego łączącego wsie: Kiezmark, Cedry Małe i obsługującego przyległe tereny, biegnącego równoległe do drogi ekspresowej

- 1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m , za wyjątkiem terenów, gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi – jak na rys. planu – zał. nr 2 do Uchwały
 - b. szerokość jezdni min. 7m
 - c. ruch pieszy i rowerowy wydzielonym ciągiem poza jezdnią
 - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi
 - e. odległości między skrzyżowaniami z innymi drogami kształtować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dla dróg
 - f. zjazdy do indywidualnych działek lokalizować na warunkach zarządcy drogi, w przypadku lokalizowania min dwóch działek obowiązuje zasada jeden zjazd do co najmniej dwóch działek,
 - g. parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **C.08.KS**

2) FUNKCJA TERENU

- a. droga ekspresowa Gdańsk – Warszawa – Chyżne – węzeł drogowy w Kiezmarku wraz z mostem na rzece Wiśle

1) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających drogi - 40m - jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały,
- b. teren rezerwowany pod węzeł bezkolizyjny - jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały,
- c. dostępność do terenu ograniczona, wjazd na drogę wyłącznie poprzez węzeł z dróg C.01.KZ i C.010.KZ
- d. zakaz ruchu pieszego i rowerowego
- e. zakaz sytuowania w liniach rozgraniczających drogi sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi oraz przejść poprzecznych,

§ 7

1. Zasady obsługi infrastrukturalnej obszaru planu są następujące:

1) ZAOPATRZENIE W WODĘ

- a. istniejące ujęcie wody – teren C.14.WZ – zał. nr 2 do Uchwały
- b. zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej

1) ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH

- a. odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy do projektowanej kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przepompownie ścieków w terenach: R (w sąsiedztwie 2.M), R (w sąsiedztwie 16.M), R (w sąsiedztwie 19.P/UW), – zał. nr 1 do Uchwały, C.3.M, C.24.M, - zał. nr 2 do Uchwały i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków we wsi Cedry Wielkie (poza obszarem opracowania planu) – wariant I lub do projektowanej oczyszczalni ścieków we wsi Kiezmark – teren 15.NO (zał. nr 1 do Uchwały) – wariant II
- b. tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków

- 1) ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH
 - a. ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie projektuje się systemów kanalizacji deszczowej, za wyjątkiem odcinków odwadniających drogi, parkingi oraz tereny utwardzone
 - b. z terenów nieutwardzonych wody opadowe zagospodarować na własnej działce
 - c. z dróg i parkingów oraz terenów utwardzonych wody deszczowe odprowadzić do odcinków kanalizacji deszczowej (stanowiącej element zagospodarowania terenu określony na etapie projektu budowlanego inwestycji) i dalej przez separatory zanieczyszczeń (podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach) do wód płynących lub gruntu

- 1) REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH
 - a. istniejąca stacja pomp – teren 21.WW oraz kanały wraz z wałami – tereny 22. W/ZE, 23. W/ZE
 - b. regulacja stosunków wodnych - melioracja obszaru planu poprzez istniejący system melioracyjny - urządzenia melioracji podstawowej oraz szczegółowej

- 1) ZAOPATRZENIE W GAZ
 - a. z projektowanej sieci średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów domowych lub punktów redukcyjnych
 - b. projektowane gazociągi ś.c. zasilane z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia w gminie Pruszcz Gd. i Pszczółki poprzez istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe I^o w m. Juszkowo i Pszczółki lub poprzez projektowany gazociąg w.c. i projektowana stacje redukcyjno-pomiarową I^o we wsi Trutnowy (poza obszarem opracowania planu)

- 1) ZAOPATRZENIE W CIEPŁO
 - a. z lokalnych niskoemisyjnych lub nie emisyjnych źródeł

- 1) ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
 - a. teren C.6.EE – zał. nr 2 do Uchwały – istniejący teren lokalizacji słupa linii elektroenergetycznej WN
 - b. zaopatrzenie w energię istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejących i projektowanych linii NN (kablowych lub napowietrznych) zasilanych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych

- 1) GOSPODARKA ODPADAMI STAŁYMI
 - a. odpady stałe gromadzić w szczelnych pojemnikach umożliwiającą wstępną segregację odpadów w obrębie własnej działki
 - b. wywóz na wysypisko odpadów wg zasad obowiązujących na terenie gminy

2. Przebieg istniejących i projektowanych sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu oraz lokalizację istniejących i projektowanych urządzeń niezbędnych do obsługi infrastrukturalnej obszaru planu przedstawia "Ideogram inżynierskiego uzbrojenia terenu" – załączniki 4a i 4b do niniejszej Uchwały

§ 8

1. Terenami dla realizacji celów publicznych są tereny:
 - komunikacji: KS, KZ, KL, KD, KX
 - usług kultury i kultu religijnego UK
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej NO, WZ, WW, ZE (wał przeciwpowodziowy Wisły)
 - zieleni urządzonej ZP, ZZ, ZS, ZI, ZC

2. Ustala się procentową stawkę, o której mowa w art. 36 ust 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania w wysokości:

- 30% dla terenów: części terenów 6.M, 7.M, – zał. nr 1 do Uchwały oraz C.1.M, C.7.P, C.16.P, i części terenów C.17.M, C.27.M (w obszarze różnicy zasięgu terenów inwestycyjnych w stosunku do planu ogólnego gminy) – zał. nr 2 do Uchwały
- 0% dla pozostałych terenów

§ 9

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Cedrach Wielkich

2. Zobowiązuje się Zarząd Gminy do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
- 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Cedrach Wielkich
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmianę w planie i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
- 4) należytego uwidocznienia w rysunku obowiązującego planu ogólnego gminy Cedry Wielkie granic obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu.

§ 10

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie – Uchwała Nr VI / 38 / 94 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 29 listopada 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa gdańskiego nr 34/94 z dnia 08 grudnia 1994 r., poz. 181)

§ 11

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 9 ust. 1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

.....
Przewodniczący Rady Gminy