

UCHWAŁA NR XXXIII / 308 / 2002
Rady Gminy w Cedrach Wielkich
z dnia 30 sierpnia 2002

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

Na podstawie:

art. 26 i art. 18 ust. 3 w związku z art. 7-12, art. 18-25, art. 27-29, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, zmiany: Dz. U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz. 1279 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157)

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 Cedry Wielkie, 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 Cedry Wielkie 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 krajobrazu
 - f. tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenuw przypadku braku ustaleń w którejś z grup oznacza to, iż nie ustala się zasad, a numeracja grup ustaleń staje się nieciągła
 - 2) w § 5 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w obszarze planu

- 3) w § 6 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru planu i ustalenia dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi
 - 4) 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 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) Ideogram inżynierskiego uzbrojenia terenu – zał. nr 4a i 4b
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. ZE- zieleni ekologicznej
 - d. ZL – zieleni leśnej
 - e. ZP – zieleni parkowej
 - f. M- zabudowy mieszkaniowej
 - g. UO – usług oświaty
 - h. UW – usług różnych – teren wielofunkcyjny
 - i. P – zabudowy produkcyjnej, magazyny i składy, obsługa rolnictwa
 - j. NO – unieszkodliwiania ścieków sanitarnych
 - k. WW – urządzeń melioracyjnych
 - l. KZ – dróg zbiorczych
 - m. KL – dróg lokalnych
 - n. KD – dróg dojazdowych
 - 5) historyczne granice wsi – układ ruralistyczny z okresu lokacji
 - 6) obiekty historyczne o cechach zabytku oczywistego
 - 7) zespoły folwarczno - zagrodowe osadnictwa rozproszonego
 - 8) strefa obserwacji archeologicznej
 - 9) aleje drzew przydrożnych
 - 10) linie elektroenergetyczne WN wraz ze strefą zakazu zabudowy
 - 11) przebieg głównych ścieżek rowerowych

- 12) pomnik przyrody nr 612 (lipa drobnolistna) – numer wg rejestry Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody
- 13) urządzenia melioracji wodnych podstawowych - kanały
- 14) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych

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) oznaczenia literowo – cyfrowe wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów poprzedzone literą A., określającą wszystkie tereny w obszarze zainwestowanym wsi, w tym:
 - a. ZP- zieleni parkowej
 - b. ZZ – zieleńców i skwerów
 - c. ZD – ogrodów działkowych
 - d. ZS – zieleni sportowej
 - e. ZI – zieleni izolacyjnej
 - f. M- zabudowy mieszkaniowej, w tym MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - g. UO – usług oświaty
 - h. UA – usług administracji
 - i. UZ – usług zdrowia
 - j. UH – usług handlu
 - k. UG – usług gastronomii
 - l. UK – usług kultury i kultu religijnego
 - m. UW – usług różnych – teren wielofunkcyjny
 - n. P – zabudowy produkcyjnej, magazyny i składy, obsługa rolnictwa
 - o. WZ – zaopatrzenia w wodę
 - p. NO – unieszkodliwiania ścieków sanitarnych
 - q. KZ – dróg zbiorczych
 - r. KL – dróg lokalnych
 - s. KD – dróg dojazdowych
 - t. KX – ciągów pieszych
 - u. KP - parkingów
 - 5) obligatoryjne linie zabudowy
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 7) historyczne granice wsi z okresu lokacji – chroniony układ ruralistyczny
 - 8) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa (numer zgodny z numerem w rejestrze)
 - 9) obiekty historyczne o cechach zabytku oczywistego
 - 10) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu
 - 11) ciąg pieszy wymagany w urządzeniu terenu
 - 12) pomnik przyrody nr 612 (lipa drobnolistna) – numer wg rejestry Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody
 - 13) urządzenia melioracji wodnych podstawowych - kanały

7. 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. Uchwała 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 (przestrzeń) 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.WW/M**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – urządzenia melioracji wodnych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 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 - 50%
 - b. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* terenu– 20%
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **2.M, 3.M, 9.M, 11.M, 12M**

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

3) 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. max powierzchnia zabudowy* każdej wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
- d. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* każdej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%
- e. 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)
- f. 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)
- g. 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)

4) 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 prostokątny - stosunek boków $a: \min 1,5a$ (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
- 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

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
 - c. 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
 - d. 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
 - e. w obrębie strefy obserwacji archeologicznej (teren 9.M) (jak na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) 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: **4.P, 6.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:
 - od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru poza terenem zabudowy,
 - od rowów melioracyjnych – 3m
- b. max powierzchnia zabudowy* (dotyczy również wiat) 70% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki
- c. min powierzchnia przyrodniczo-czynna* terenu lub każdej wydzielonej 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 wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się

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. w obrębie strefy obserwacji archeologicznej (jak na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) 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: **5.UW/P**

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, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca
- c. funkcja wykluczona – lokalizacja funkcji chronionych*

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązuje nieprzekraczalna* linia zabudowy:
 - od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru poza terenem zabudowy,
 - od rowów melioracyjnych – 3m
- b. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny
- c. max powierzchnia zabudowy (dotyczy również wiat) 70% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki
- d. min powierzchnia przyrodniczo-czynna* terenu lub każdej wydzielonej z niego działki – 10%
- e. zakaz lokalizacji budynków obowiązuje w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej WN – 33m w każdą stronę od linii – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały

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. 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. w obrębie strefy obserwacji archeologicznej (jak na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) - 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: **7.NO**

- 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – lokalizacja urządzeń unieszkodliwiana ścieków sanitarnych wraz z drogą dojazdową
 - 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. obowiązuje nieprzekraczalna* linia zabudowy:
 - od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru poza terenem zabudowy,
 - od rowów melioracyjnych – 3m
 - b. ustala się wymóg ogrodzenia terenu urządzeń unieszkodliwiania ścieków sanitarnych
 - c. min powierzchnia przyrodniczo-czynna* terenu – 10%
 - 5) 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 strefy obserwacji archeologicznej (jak na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwaływ 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: **8.ZL/ZP**

- 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa - teren zieleni leśnej lub zieleni parkowej
 - b. funkcja dopuszczalna – teren zieleńców i skwerów, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej
- 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. teren ogólnodostępny*
 - b. zakaz lokalizacji budynków
 - c. dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury
 - d. min % powierzchni przyrodniczo-czynnej* - 90%
- 5) 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. w obrębie strefy obserwacji archeologicznej (jak na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, planowane działania muszą być uzgadniane z

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **10.UO**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu oświaty i wychowania
 - b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, zdrowia i opieki społecznej, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca
 - c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia
 - 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. min. % powierzchni przyrodniczo-czynnej* - 50%
 - 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
 - a. zakaz dalszych podziałów na działki
 - 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
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **13.W/ZE, 14.W/ZE, 15.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: **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

- 3) 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 elektroenergetycznej WN – 33m w każdą stronę od linii – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
 - 4) 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
 - 5) 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 strefy obserwacji archeologicznej (jak na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) 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

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych

4) 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

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. 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
2. Ustalenia tekstowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 2 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:2000 są następujące:
- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.1.M, A.2.M, A.3.M, A.4.M, A.6.M, A.7.M, A.10.M, A.13.M, A.14.M, A.15.M, A.17.M, A.20.M, A.23.M, A.26.M, A.29.M, A.31.M, A.32.M, A.34.M, A.35.M, A.38.M, A.42.M, A.47.M, A.48.M, A.52.M, A.53.M, A.54.M, A.55.M, A.56.M, A.57.M, A.58.M, A.59.M, A.60.M, A.62.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 urządzeń melioracji wodnych podstawowych – kanałów zaznaczonych na rys. planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały – 5m
 - od rowów melioracyjnych – 3m
- c. max powierzchnia zabudowy* każdej wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
- d. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* każdej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%
- e. 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 1 (zał. nr 3 do Uchwały)
- f. 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)
- g. 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)

4) 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

5) 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 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
- 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 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
- e. w obrębie zespołów folwarczno-zagrodowych osadnictwa rozproszonego zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały (część terenu A.47.M, A.48.M,) ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.5.ZI/NO**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – lokalizacja urządzeń unieszkodliwiana ścieków sanitarnych – przepompownia ścieków wraz z zielenią izolacyjną
- b. funkcja dopuszczalna – zieleń ekologiczna, zieleńce i skwery

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. ustala się wymóg ogrodzenia naziemnych urządzeń unieszkodliwiania ścieków sanitarnych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.8.UW/M**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – usługi różne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp. – teren wielofunkcyjny lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 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 20m od terenu drogi A.05.KZ – jak na rys. planu zał. nr 2 do Uchwały oraz 3m od rowów melioracyjnych,
- b. max powierzchnia zabudowy* terenu lub wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
- c. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* terenu lub wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%
- d. ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szer. min 10m (jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały)
- e. 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 przy zachowaniu:
 - podział prostopadle do drogi, z której ustalono 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 prostokątny - stosunek boków a: min1,5a (gdzie a = szerokość frontu)
 - proporcje wielkości działki w poszczególnych typach przedstawia schemat 2 (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. zieleń w pasie izolacyjno – krajobrazowym mieszana – wysoka i średnia złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo
 - 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
 - c. 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: **A.9.MW, A.43.MW**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i rzemiosła, 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* linia zabudowy wg przepisów szczególnych jak dla terenu zabudowanego,
- b. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* każdego terenu - 20%
- c. ustala się wymóg urządzenia przejścia pieszego do terenu ogrodów działkowych (A.12.ZD) jak na rys. planu – zał. nr 2 do Uchwały

5) 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
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.11.ZP/ZS**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa - teren zieleni parkowej lub zieleni sportowej – boiska trawiaste, place zabaw
- b. funkcja dopuszczalna – teren zieleńców i skwerów, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. teren ogólnodostępny*
- b. zakaz lokalizacji budynków

- c. dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury
- d. min % powierzchni przyrodniczo-czynnej* - 90%

5) 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
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.12.ZD**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – ogrody działkowe
- b. funkcja dopuszczalna – uprawy polowe, zieleń zieleńców i skwerów, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania terenu

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. zakaz lokalizacji budynków
- b. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji
- c. dojście do terenu poprzez ciąg pieszy w terenie A.9.MW – jak na rys. planu zał. nr 2 do Uchwały

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. zakaz dalszych podziałów na działki

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
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.16.ZZ/ZP**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa - teren zieleni parkowej lub zieleńców i skwerów
- b. funkcja dopuszczalna – lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. teren ogólnodostępny*
- b. zakaz lokalizacji budynków
- c. dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury
- d. min % powierzchni przyrodniczo-czynnej* - 90%

5) 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. 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
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.18.UA, A.45.UA, A.50.UA**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu administracji
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu gastronomii, obsługi rekreacji, kultury i rzemiosła, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne* linie zabudowy określone na załączniku nr 2 do Uchwały, jeżeli na rys. planu nie wyznaczono linii zabudowy obowiązują przepisy szczególne jak dla terenu zabudowanego
- b. max powierzchnia zabudowy* - 50%
- c. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* – 40% dla terenu A.18.UA oraz 20% dla terenów A.45.UA i A.50.UA

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. zakaz dalszych podziałów na działki

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, budową i prowadzeniem robót budowlanych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.19.UO/M**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu oświaty i wychowania lub zabudowa mieszkaniowa
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, zdrowia i opieki społecznej, 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 wg przepisów szczególnych jak dla terenu zabudowanego
 - b. min. % powierzchni przyrodniczo-czynnej* - 50%
- 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- a. zakaz dalszych podziałów na działki
- 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
- a. 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
 - 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
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.21.ZP, A.25.ZP, A.27.ZP**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa - teren zieleni parkowej
- b. funkcja dopuszczalna – teren zieleńców i skwerów, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. teren ogólnodostępny*
- b. zakaz lokalizacji budynków
- c. dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury
- d. min % powierzchni przyrodniczo-czynnej* - 90%

5) 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. 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
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.22.P/UW, A.33.P/UW, A.44.P/UW**

2) FUNKCJA TERENU

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

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wg przepisów szczególnych jak dla obszaru zabudowanego
- b. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny
- c. max powierzchnia zabudowy (dotyczy również wiat) 70% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki
- d. min powierzchnia przyrodniczo-czynna* terenu lub każdej wydzielonej z niego działki – 10%
- e. w obrębie terenu A.44.P/UW (zespół folwarczno-zagrodowy osadnictwa rozproszonego) ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

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
- b. w obrębie terenu A.44.P/UW (zespół folwarczno-zagrodowy osadnictwa rozproszonego) ustala się wymóg uzgodnienia projektu podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

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

- a. 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
- b. w obrębie zespołów folwarczno-zagrodowych osadnictwa rozproszonego zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały (teren A.44.P/UW) ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- c. historyczne granice wsi z okresu lokacji zaznaczone na rys. planu – zał. Nr 2 do Uchwały (tereny A.22.P/UW, A.33.P/UW) 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 **A.24.ZP/ZS/UO**

- 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – teren zieleni parkowej lub zieleni sportowej – boiska trawiaste, place zabaw- związane ze szkołą oraz zabudowa usługowa z zakresu oświaty i wychowania
 - b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, zdrowia i opieki społecznej, 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 wg przepisów szczególnych jak dla terenu zabudowanego
 - b. min. % powierzchni przyrodniczo-czynnej* - 50%
 - 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
 - b. zakaz dalszych podziałów na działki
 - 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, budową i prowadzeniem robót budowlanych
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.28.WZ**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. teren lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę ludności
 - 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. ustala się wymóg ogrodzenia i oznakowania studni
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.30.UK**
- 2) FUNKCJA TERENU
 - a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego
 - b. funkcja dopuszczalna - zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, zabudowa usługowa z zakresu administracji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia lub handlu
 - c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia
- 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. max powierzchnia zabudowy* - 50%

- b. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* – 30%
 - 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
 - a. zakaz dalszych podziałów na działki
 - 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
 - a. w terenie znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa – kościół (nr rejestru – 436-) – wszelkie prace w obrębie obiektu uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
 - 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, budową i prowadzeniem robót budowlanych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.36.UH/UK**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu handlu i kultury
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu administracji, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wg przepisów szczególnych jak dla terenu zabudowanego,
- b. max powierzchnia zabudowy* - 60%
- c. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* – 20%

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. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg
 - 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
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.37.UG**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu gastronomii
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, kultury, obsługi rekreacji, rzemiosła, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wg przepisów szczególnych jak dla terenu zabudowanego,
- b. max powierzchnia zabudowy* - 60%
- c. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* – 20%

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. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg
- 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

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.39.ZZ/ZP/NO**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zieleń zieleńców i skwerów, zieleń parkowa, lokalizacja urządzeń unieszkodliwiana ścieków sanitarnych – przepompownia ścieków
- b. funkcja dopuszczalna – zieleń izolacyjna, zieleń ekologiczna,

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. teren ogólnodostępny*
- b. zakaz lokalizacji budynków
- c. dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury
- d. min % powierzchni przyrodniczo-czynnej* - 90%
- e. ustala się wymóg ogrodzenia naziemnych urządzeń unieszkodliwiania ścieków sanitarnych

5) 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. 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
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.40.UH**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu handlu
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, obsługi rekreacji, kultury i rzemiosła, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązuje nieprzekraczalna* linia zabudowy wg przepisów szczególnych,
- b. max powierzchnia zabudowy* - 80%
- c. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* – 10%

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, budową i prowadzeniem robót budowlanych oraz podziałem i scaleniem nieruchomości
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.41.KP**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – obsługa komunikacji - parking
- b. funkcja dopuszczalna – zieleńce i skwery

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. zakaz lokalizacji budynków,
- b. min powierzchnia przyrodniczo-czynna* terenu– 10%

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. zakaz dalszych podziałów na działki

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, budową i prowadzeniem robót budowlanych
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.46.UK/ZZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu usług kultury, zieleńce i skwery
- b. funkcja dopuszczalna - zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, zabudowa usługowa z zakresu administracji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia lub handlu, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. max powierzchnia zabudowy* - 50%
- b. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* – 30%

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. zakaz dalszych podziałów na działki

5) 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
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.49.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. max powierzchnia zabudowy* (dotyczy również wiat) - 70% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki
- c. min powierzchnia przyrodniczo-czynna* terenu lub każdej wydzielonej z niego działki – 10%

- d. ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szer. min 10 m od strony zabudowy mieszkaniowej w terenach sąsiednich, wzdłuż drogi A.017.KD – jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały

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. 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. zielen w pasie izolacyjno-krajobrazowym mieszana – średnia i wysoka, złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.51.UZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu służby zdrowia
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu administracji, kultury, oświaty i wychowania, handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązuje nieprzekraczalna* linia zabudowy wg przepisów szczególnych,
- b. max powierzchnia zabudowy* - 80%
- c. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej* – 10%

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.61.M/UW/ZP**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi różne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp. – teren wielofunkcyjny, zielen parkowa
- 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 wg przepisów szczególnych jak dla terenu zabudowanego,
- b. max powierzchnia zabudowy* terenu - 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
 - e. w obrębie terenu - zespół folwarczno-zagrodowy osadnictwa rozproszonego ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 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
 - b. teren stanowi historyczny zespół folwarczno-zagrodowy osadnictwa rozproszonego ustala się wymóg uzgodnienia projektu podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
- a. 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
 - b. w obrębie terenu - zespół folwarczno-zagrodowy 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
 - 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 istniejącego założenia parkowego - ochrona istniejących drzew; wszelkie działania w jego obszarze uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.63.KZ/ZZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – droga zbiorcza w ciągu drogi łączącej wsie Trutnowy-Cedry Wielkie, Cedry Małe
- b. funkcja dopuszczalna – jako funkcja tymczasowa – zieleń zieleńców i skwerów

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji
- b. dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i ciągów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających, poza jezdnią na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi

- 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, budową i prowadzeniem robót budowlanych
- 6) TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU
- a. do czasu wybudowania nowego przebiegu drogi zbiorczej (teren A.05.KZ) dopuszcza się użytkowanie terenu jako zieleń zieleńców i skwerów

§ 5

1. Zasady kształtowania zabudowy dzielą się na dwie grupy:
 - 1) dotyczące kształtowania zabudowy nowej
 - 2) dotyczące kształtowania zabudowy istniejącej
2. 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
 - 3) dla typu A zabudowy dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery "L" lub "T"
 - 4) ustala się wymóg zastosowania dachu dwuspadowego dla głównych połaci dachu - dopuszcza się dach naczółkowy,
 - 5) ustala się wymóg symetrii połaci dachowych
 - 6) ustala się wymóg symetrii elewacji od strony frontu działki dla typów zabudowy A, B, C
 - 7) dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek w poszczególnych typach zabudowy - zgodnie z tab. 2, przy zachowaniu:
 - a. szerokość podcienia max 2/5 szerokości budynku
 - b. szerokość wystawki, ganku i werandy max 1/3 szerokości budynku
 - c. max wysokość podcienia, wystawki - kalenica budynku
 - d. max wysokość zabudowy werandy i ganku - okap dachu budynku
 - e. dach dwuspadowy, dopuszcza się dach jednospadowy dla formy ganku i werandy o spadku w kierunku na zewnątrz budynku
 - 8) jako materiały wykończeniowe stosować:

- a. wykończenie ścian –nieotynkowany mur z cegły ceramicznej w kolorze czerwonym lub żółtym albo tynk, dopuszcza się deskowanie szczytów budynku
 - b. stolarka okienna i drzwiowa dowolnego koloru w kształcie prostokąta, podział wewnętrzny symetryczny, zakaz stosowania jednoprzestrzennych połączeń szklanych
 - c. dach z dowolnego materiału, w kolorze grafitowym, brązowym i czerwonym z wykluczeniem jaskrawej czerwieni
- 9) 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,
- 10) 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

11) 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

3. 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
- 3) ustala się wymóg zastosowania dachu jedno lub dwuspadowego
- 4) jako materiały wykończeniowe ścian stosować tynk, cegłę, kamień, drewno
- 5) dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery "L"
- 6) proporcje zabudowy towarzyszącej (Tab. 3):

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

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

§ 6

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-jezdnym,
 - 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, 02.KD, 03.KD, 04.KL, 05.KZ, 06.KD, 07.KD, 08.KD, 09.KL – zał. nr 1 do niniejszej uchwały oraz A.01.KL, A.02.KD, A.03.KD, A.04.KX, A.05.KZ, A.06.KD, A.07.KX, A.08.KD, A.09.KX, A.010.KX, A.011.KX, A.012.KD, A.013.KX, A.014.KX, A.015.KL, A.016.KX, A.017.KD, A.018.KD, A.019.KX, A.020.KX, A.021.KX, A.022.KX, A.023.KD i docelowo A.63.KZ/ZZ jako fragment drogi A.05.KZ (przebudowa łuku drogi)

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 (UO, UK, UA, UZ):
 - 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
 - 4) w terenach usługowych o charakterze komercyjnym (UW, UH, UG) :
 - a. w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 2mp/100m² powierzchni użytkowej usług lub 10mp / 100 zatrudnionych
 - 5) 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, 02.KD**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. ulica dojazdowa – dojazd do istniejącej i projektowanej zabudowy
 - 3) 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: **03.KD, 06.KD, 07.KD, 08.KD**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica dojazdowa – dojazd do pól uprawnych i powiązania między miejscowościami

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 10m
 - b. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy
 - c. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **04.KL, 09. KL**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica lokalna – powiązanie z miejscowością Miłocin (04.KL) i Leszkowy (09.KL)

3) 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: **05.KZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica zbiorcza – istniejąca droga powiatowa łącząca wsie Cedry Wielkie i Cedry Małe

3) 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, ustala się zasadę lokalizowania jednego zjazdu do co najmniej dwóch działek
 - g. parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych
4. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami i rozgraniczającymi na załączniku nr 2 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:2000 są następujące:
- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.04.KX, A.07.KX, A.09.KX, A.010.KX, A.011.KX, A.013.KX, A.014.KX, A.016.KX, A.019.KX, A.020.KX, A.021.KX, A.022.KX**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. ciąg pieszo – jezdny, dojazdy i dojścia do istniejącej i projektowanej zabudowy
 - 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
 - b. typ przekroju drogi – dopuszcza się jednoprzestrzenny – wspólna przestrzeń ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego
 - c. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
 - d. dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A. 02.KD, A.03.KD, A.06.KD, A.08.KD, A.018.KD, A.023.KD**
 - 2) FUNKCJA TERENU
 - a. ulica dojazdowa – drogi dojazdowe do istniejącej i projektowanej zabudowy
 - 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej 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
 - e. dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu
-

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.012.KD**
- 2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica dojazdowa – dojazd do pól uprawnych
- 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a. szerokość w liniach rozgraniczających jak na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały
 - b. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy
 - c. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
-

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **A.01.KL, A.015. KL**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica lokalna – powiązanie z miejscowością Miłocin (A.01.KL) i Leszkowy (A.015.KL)

3) 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. w pasie przydrożnym drogi A.015.KL znajduje się pomnik przyrody (lipa drobnolistna) nr 612 (wg ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody) – jak na rys planu zał. nr 2 do niniejszej Uchwały; obowiązuje 15 m strefa ochronna pomnika przyrody, wszelkie prace w tym obszarze uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody
-

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

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica zbiorcza – istniejąca droga powiatowa łącząca wsie Trutnowy, Cedry Wielkie i Cedry Małe

3) 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, ustala się zasadę lokalizowania jednego zjazdu do co najmniej dwóch działek

- g. parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych

§ 7

1. Zasady obsługi infrastrukturalnej obszaru planu są następujące:

1) ZAOPATRZENIE W WODĘ

- a. istniejące ujęcie wody – teren A.28.WZ – zał. nr 2 do Uchwały do adaptacji
- b. zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej

2) ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH

- a. istniejąca mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków – teren 7.NO – zał. nr 1 do Uchwały do modernizacji i rozbudowy
- b. istniejące przepompownie ścieków - tereny A.6.ZI/NO, A.39.ZZ/ZP/NO – zał. nr 2 do Uchwały do adaptacji
- c. odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej (kanały sanitarne grawitacyjne i kanały tłoczne), dalej poprzez system przepompowni (dwie istniejące oraz dwie projektowane w terenach A.49.P - zał. nr 2 do Uchwały i 3.M – zał. nr 1 do Uchwały) do istniejącej oczyszczalni ścieków – teren 7.NO– zał. nr 1 do Uchwały

3) ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH

- a. ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie projektuje się systemów kanalizacji deszczowej
- 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

4) REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH

- a. istniejąca stacja pomp – teren 1.WW/M oraz kanały wraz z wałami – tereny 13. W/ZE, 14. W/ZE, 15. W/ZE, 16. W/ZE, 17.W/ZE
- b. regulacja stosunków wodnych - melioracja obszaru planu poprzez istniejący system melioracyjny - urządzenia melioracji podstawowej oraz szczegółowej

5) 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)

6) ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

- a. z lokalnych niskoemisyjnych lub nie emisyjnych źródeł
- 7) ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
- a. z istniejących i projektowanych linii NN (kablowych lub napowietrznych) zasilanych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych
- 8) 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: KZ, KL, KD, KX, KP
 - usług oświaty UO
 - usług administracji UA
 - usług zdrowia UZ
 - usług kultury i kultu religijnego UK
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej NO, WZ, WW
 - zieleni urządzonej ZP, ZZ, ZD, ZS, ZI
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 2.M, 3.M, 4.P, 5.UW/P, 6.P, 11.M, (w obszarze różnicy zasięgu terenów inwestycyjnych w stosunku do planu ogólnego gminy) – zał. nr 1 do Uchwały oraz A.2.M, A.6M, A.7.M, A.8.UW/P, A.17.M, A.34.M, A.42.M, A.49.P, A.58.M, A.62.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 wyrysów 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