

UCHWAŁA NR III / 11 / 2010  
RADY GMINY STARE POLE

z dnia 28 grudnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz.880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675 i Nr 119, poz. 804) uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia podstawowe.

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Pole uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Starym Polu nr XXXVI/254/2010 z dnia 17 sierpnia 2010 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo w granicach oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000 wsi Ząbrowo obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku,
  - 2) załącznik nr 2 – rozpatrzenie organu sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia planu,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 2) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność zarobkową (wytwórczą, handlową, usługową) prowadzoną w sposób zorganizowany i ciągły,
- 3) karcie terenu – należy przez to rozumieć zagregowany zapis ustaleń dotyczących określonego terenu, wyróżnionego na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym,
- 4) linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć

- granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim,
- 5) linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na tereny o jednorodnym przeznaczeniu, w tym przypadku podział dróg na różne klasy,
  - 6) ładzie przestrzennym - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
  - 7) modernizacji – rozumie się przez to rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, dostosowanie do zmiany użytkowania obiektu w ramach funkcji określonej niniejszym planem,
  - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię zabudowy, której nie można przekroczyć, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, czy też określonych w ustaleniach planu innych rodzajów budowli,
  - 9) obiekcie - należy przez to rozumieć budynek lub budowlę, czy też zespół budynków lub budowli stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej,
  - 10) ustalonej linii zabudowy - oznacza to linię zabudowy na której musi być ustawiona ściana elewacji frontowej budynku; dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy na odległość do 2,0 m schodów, ganku, zadaszenia, balkonu lub innych drobnych elementów elewacji budynku,
  - 11) ograniczeniu uciążliwości – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi zachować przewidywane przepisami odrębnymi normy w stosunku do przewidywanej planem funkcji terenu.
  - 12) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim - zgodnie z ustawą prawo budowlane i jej akty wykonawcze,
  - 13) powierzchni zabudowy ogólnej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na terenie działki budowlanej po obrysie ścian kondygnacji przyziemnej,
  - 14) przepisach odrębnych (szczególnych) – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 15) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wszelkie miejsca dostępne powszechnie i nieodpłatnie, fizyczna przestrzeń w której może znaleźć się każda jednostka społeczna. Przykładami przestrzeni publicznych są drogi i ulice, place miejskie czy różne stale dostępne budowle i budynki stanowiące własność publiczną. Przestrzeniami publicznymi są też zwykle różne formy krajobrazu przyrodniczego oraz lasy i wody stanowiące własność państwową lub gminną,
  - 16) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 17) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (cyframi i literami),
  - 18) uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm w przepisach szczególnych,
  - 19) usługach – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe, służące funkcji usługowej w zakresie handlu, usług dla ludności, rzemiosła i wytwórczości,
  - 20) zabudowie nisko-intensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną przez budynki, których wysokość nie przekracza 2 kondygnacji naziemnych w tym poddasze.

### § 3.

1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:
  - 1) ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje,
  - 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) ustalenie obiektów i terenów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - 5) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy,
  - 7) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - 8) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 9) określenie terenów zagrożonych powodzią (o którym mowa w § 11), oznaczone na rysunku planu,
  - 10) ustalenie sposobu tymczasowego zagospodarowania terenu,
  - 11) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu nie występują:
  - 1) tereny górnicze,
  - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### § 4.

1. Ustala się następujące funkcje na obszarze objętym planem:
  - a) Funkcja rolnicza – teren oznaczony symbolem R,
  - b) Funkcja rolnicza z lokalizacją parku elektrowni wiatrowych – teren oznaczony symbolem RE,
  - c) Funkcja zabudowy zagrodowej – teren oznaczony symbolem RM,
  - d) Funkcja zabudowy usługowo - produkcyjnej – teren oznaczony symbolem UPR,
  - e) Funkcja usługi kultury – teren oznaczony symbolem UK,
  - f) Funkcja usługowa - kultu religijnego – teren oznaczony symbolem UKr,
  - g) Tereny upraw ogrodniczych – teren oznaczony symbolem ZO,
  - h) Funkcja mieszkaniowa zabudowy jednorodzinnej – teren oznaczony symbolem MN,
  - i) Funkcja mieszkaniowa zabudowy wielorodzinnej – teren oznaczony symbolem MW,
  - j) Funkcja usługowa ( handel - rzemiosło) – teren oznaczony symbolem U,
  - k) Funkcja mieszkaniowo-usługowa – teren oznaczony symbolem MN/U,
  - l) Funkcja usługi sportu i rekreacji – teren oznaczony symbolem US,
  - m) Funkcja usług turystycznych – teren oznaczony symbolem UT,
  - n) Ujęcie wody i stacja uzdatniania wody – oznaczone symbolem IW,
  - o) Teren elektrowni biogazowej – oznaczony symbolem IE.
  - p) Funkcje towarzyszące:
    - a) komunikacja oznaczona symbolem KD – drogi publiczne,
    - b) komunikacja oznaczona symbolem KDW – drogi wewnętrzne, tworzone przy podziale działek budowlanych.
2. Ponadto wyróżniono zachowane:
  - 1) lasy – teren oznaczony symbolem ZL,
  - 2) zieleń naturalną – teren oznaczony symbolem Zn,
  - 3) wody powierzchniowe śródlądowe, kanały i rowy melioracyjne – oznaczone symbolem WS.

### § 5.

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o drogi publiczne, powiatowe i gminne, łączące tereny objęte planem z drogą krajową dK22:
  - 1) drogi o funkcji głównej ruchu pośpiesznego – oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP,
  - 2) drogi o funkcji zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 3) drogi o funkcji lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
  - 4) drogi o funkcji dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
  - 5) drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

Drogi, o których mowa, oznaczone są na rysunku – załączniku graficznym nr 1 do planu.

2. Dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, nie licząc miejsca w garażu,
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - 3) dla zabudowy zagrodowej – min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, nie licząc miejsca w garażu oraz miejsca na maszyny rolnicze według potrzeb,
  - 4) dla handlu – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedażowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
  - 5) dla usług rzemiosła – min. 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej pod rzemiosło oraz 1 miejsce dla czterech zatrudnionych, nie mniej jednak niż dwa miejsca na działce,
  - 6) dla usług związanych z obsługą rolnictwa, przetwórstwa, przemysłu i handlu – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, 1 miejsce dla 8 zatrudnionych, oraz miejsca na samochody związane za specyfiką przedsiębiorstwa,
  - 7) dla usług turystycznych - 1 miejsce na pokój lub domek letniskowy oraz min. 3 miejsca dla obsługi.

## § 6.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

cieki wodne, kanały i rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu symbolem WS –

- 1) dopuszcza się skanalizowanie rowów jedynie na terenie zabudowy zwartej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) wały przeciwpowodziowe, oznaczone na rysunku planu symbolem TR, zabezpieczające teren przed zalaniem,
- 3) zieleń leśna, oznaczona na rysunku planu symbolem ZL,
- 4) zieleń naturalna, oznaczona na rysunku planu symbolem Zn
- 5) drzewa przydrożne,
- 6) skupiska zieleni ogrodów i parków,
- 7) szpalery drzew i nasadzenia liniowe wzdłuż ogrodzeń, granic działek i wzdłuż rowów melioracyjnych.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) nowa zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa i usługowa, jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne, kształt dachów), linie zabudowy,
- 2) zabudowa usług turystycznych, jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne, kształt dachów), miejsce zabudowy,
- 3) zabudowa przemysłowa i produkcyjna,
- 4) zabudowa parku elektrowni wiatrowych, ich wysokość, ilość oraz rodzaj konstrukcji masztów,
- 5) sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych,
- 6) drogi turystyczne, piesze i rowerowe.

3. Zakazy:

zakaz realizacji reklam w liniach rozgraniczających pasa drogowego,  
zakaz realizacji reklam emitujących zmienne światło.

## § 7.

1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Północna i północno – zachodnia część terenu znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu rz. Nogat, obowiązują na tym obszarze zasady zawarte w Rozporządzeniu Nr 5/05 Wojewody Pomorskiego z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim,
- 2) Korytarz rz. Nogat, wraz z lasem znajdującym się w północnej i północno – zachodniej części, jedynym na obszarze gminy, wskazany do ochrony przyrody i krajobrazu o znaczeniu europejskim w systemie ECONET – Polska,
- 3) Zachowanie znajdującego się w granicach planu lasu,
- 4) Ochrona doliny rzeki Nogat,
- 5) Zachowanie i ochrona przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych śródlądowych, w tym oczek wodnych, rowów melioracyjnych i cieków wodnych,
- 6) Objęcie ochroną prawną wskazanych na rysunku planu pojedynczych drzew oraz drzew rosnących w grupie,
- 7) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,
- 8) Ochrona przed zanieczyszczeniem gruntów i wód powierzchniowych, znajdujących się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych wraz ze strefą ochrony pośredniej ujęcia,
- 9) Zakaz odprowadzania ścieków do gleby i wód powierzchniowych, podłączenie wszystkich budynków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 10) Zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w sąsiedztwie siedzib ludzkich,
- 11) Zakaz budowy zakładów o szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających lub mogących wymagać opracowania raportu, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, Dz. U. Z dnia 3 grudnia 2004 r.), z wyjątkiem dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i elektrowni wiatrowych.
- 12) Odprowadzenie wód opadowych ( deszczowych i pośniegowych) zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Ustala się obowiązek:  
w stosunku do realizacji inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowych należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu minimalizacji wpływu inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska należy w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięć określić w szczególności:  
warunki minimalizacji i czas okresowej uciążliwości środowiskowej związanej z budową, zakres, sposoby i terminy wymaganego monitoringu oddziaływania na środowisko, warunki dostosowania mocy akustycznej pracy elektrowni w godzinach nocnych w zależności od wyników monitoringu akustycznego, celem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
- 2) Przy wdrażaniu ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego:

W planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Ząbrowo, której granice oznaczono graficznie na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje:

- a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
- b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych głównych elementów układu przestrzennego,
- c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
- d) konieczność uzyskania uzgodnienia konserwatorskiego dla wszelkiej działalności inwestycyjnej,
- e) uzgadnianie z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków zakresu przebudowy, rozbudowy i remontów wszelkich obiektów w położonych w strefach,
- f) zakaz lokalizowania nośników reklamowych, z wyjątkiem szyldów dotyczących działalności gospodarczej prowadzonej na danej posesji o powierzchni nie przekraczającej 1 m<sup>2</sup> (wielkość i formę szyldu należy uzgodnić z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków),
- g) utrzymanie proporcji zabudowy obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych w skali zabudowy zagrodowej z ograniczeniem wysokości zabudowy do 9,0 m npt. - dla budynków mieszkalnych i do 10,0 m npt.- dla budynków gospodarczych typu magazyn, stodoła, z zasadą stosowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji (dopuszcza się również dachy naczółkowe),
- h) tworzenie terenów zielonych poprzez realizację zieleni przydomowej,
- i) wykonywanie ogrodzeń na posesjach położonych w granicach strefy z materiałów naturalnych

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczono historyczne linie podziałów własnościowych oznaczone graficznie na rysunku planu. Dla wyznaczonych na rysunku planu historycznych linii obowiązuje:

- a) zakaz scalenia działek likwidujących historyczną linię podziału własności oznaczoną na rysunku planu,
- b) zakaz wznoszenia nowej zabudowy na tych liniach, zaleca się jej podkreślenie poprzez budowę obiektów wzdłuż granicy historycznej linii podziału,
- c) zakaz podziałów poprzecznych na działkach wyznaczonych przez historyczne linie podziału własności.

3. W planie wyznaczono strefę ochrony ekspozycji „E” układu ruralistycznego wsi Ząbrowo oznaczoną na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej na terenach rolnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- b) ewentualna lokalizacja wysokich obiektów infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
- c) zakaz wprowadzania nowych nasadzeń zieleni z wyjątkiem nasadzeń wzdłuż rowów melioracyjnych (5 m od granic historycznych oznaczonych na rysunku planu).
- d) zakaz zalesiania.
- e) zakaz umieszczania reklam.

4. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ochronie konserwatorskiej podlegają:

- a) zespoły zabytkowe, których granice oznaczono na rysunku planu; są to:
  - teren dawnego majątku ziemskiego należący przed 1945 rokiem do rodziny Reihns.
  - teren dawnego cmentarza wiejskiego.
- b) historyczny układ dróg oznaczony na rysunku planu.
- c) historyczny układ wałów rzeki Nogat oznaczony na rysunku planu.
- d) historyczne nasadzenia zieleni wysokiej w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, zgodnie z rysunkiem planu.
- e) obiekty o wartościach historyczno - kulturowych wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (zwanej dalej GEZ), oraz obiekty współtworzące historyczny klimat zabudowy wsi.

5. Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie konserwatorskiej.

- 1) Ochronie podlegają historyczne: konstrukcja, gabaryty budynku, bryła, kształt dachu,

regionalne formy architektoniczne, detal architektoniczny, kompozycja elewacji, w tym podział stolarki okiennej, rodzaj materiału oraz kolorystyka. Przy przebudowie obiektów obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy charakterystycznej dla obszaru Żuław Malborskich. Zmiany na tych obiektach wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

- 2) Dopuszcza się, zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, pod warunkiem utrzymania ochrony zapisanej w ust.5 pkt. 1) niniejszego paragrafu.

6. Obiekty współtworzące historyczny klimat wsi, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie konserwatorskiej.

- 1) Ochronie podlegają historyczne: gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, materiał, z którego został wykonany; kolorystyka ścian zewnętrznych winna nawiązywać do kolorystyki historycznej.
- 2) Działania inwestycyjne na tych obiektach wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

7. Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

W interesie społecznym leży ochrona obiektów zabytkowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, ze względu na posiadaną przez nie wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków: prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku; zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, a także udostępnienie go do badań naukowych i dokumentowania zabytku,

8. Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków we wsi Ząbrowo:

- 1) Budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy, wybudowany około 1930 r. , murowany, tynkowany, dachówka karpiówka, po 2000 roku zmodernizowany (Ząbrowo nr 1),
- 2) Budynek mieszkalny dwurodzinny, wybudowany w latach 30-tych XX wieku, cegła, tynk, dachówka karpiówka, po 2000 roku zmodernizowany (Ząbrowo nr 4/6),
- 3) Budynek mieszkalny dwurodzinny, wybudowany w latach 30-tych XX wieku, cegła, tynk, dachówka karpiówka, po 2000 roku zmodernizowany (Ząbrowo nr 8/10),
- 4) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1900 r., murowany, z cegły, cegła, drewno, eternit ] (Ząbrowo nr 9),
- 5) Dawny dom nauczycieli, wybudowany w 1934 r., murowany, tynkowany, częściowo kryty blachą, częściowo pokrycie ceramiczne (Ząbrowo nr 11),
- 6) Budynek gospodarczy w dawnym zespole szkoły ludowej, wybudowany w 1934 r., murowany, tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 11/11a),
- 7) Dawna szkoła ludowa, wybudowana w 1934 r. murowana, tynkowana, piętrowa, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 11a),
- 8) Budynek mieszkalny jednorodzinny, wybudowany około 1930 r. , murowany, tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 12),
- 9) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r., murowany, tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu, znacznie zmodernizowany – pół domu rozbudowane, płaski dach (Ząbrowo nr 14/16),
- 10) Budynek mieszkalny, dawniej gospodarczy, związany z piekarnią, wybudowany około 1910 r., murowany, deskowany, tynkowany, dach kryty papą (Ząbrowo nr 15),
- 11) Budynek mieszkalny dwurodzinny, wybudowany około 1930 r., murowany, tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu, po 2000 roku zmodernizowany (Ząbrowo nr 18/20),
- 12) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1910 r., murowany z żółtej cegły, drewniana wystawka w połaci dachowej, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 21),
- 13) Budynek mieszkalny dwurodzinny, wybudowany około 1930 r., murowany, tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 22/24),
- 14) Zagroda w typie wzdłużnym - langhof, część mieszkalna murowana i tynkowana, ceramiczne

- pokrycie dachu; część gospodarcza z cegły, ceramiczne pokrycie dachu – rozbudowana (pustaki), data budowy: 1899 r. (Ząbrowo nr 26),
- 15) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1900 r., przed 1945 rokiem budynek gospodarczy i częściowo mieszkalny, w wielkoobszarowym gospodarstwie bauera Alberta Reihsa; konstrukcja zrębowa, częściowo otynkowany, duża kubatura, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 27),
  - 16) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1890 r. („rezydencja” A. Reihsa właściciela) - murowany, tynkowany, w tynku detal; dach naczółkowy – pokrycie ceramiczne (Ząbrowo nr 30),
  - 17) Kapliczka przydomowa – tablica inskrypcyjna z 1958 roku, murowana, tynkowana, bielona wapnem figura NMP gipsowa, przed 1945 rokiem związana z domem A. Reihsa, obecnie obiekt publiczny (Ząbrowo nr 30),
  - 18) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r., murowany, tynkowany – znacznie zmodernizowany, dach kryty eternitem (Ząbrowo nr 31),
  - 19) Budynek mieszkalny. wybudowany około 1930 r., murowany, tynkowany, dach naczółkowy - holenderka – znacznie zmodernizowany, tynki, stolarka (Ząbrowo nr 33),
  - 20) Zagroda w typie wzdłużnym - langhof, wybudowana około 1900 r., murowana i drewniana, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 34),
  - 21) Budynek mieszkalny dwurodzinny, wybudowany około 1930 r., murowany, tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu (karpiówka) (Ząbrowo nr 35),
  - 22) Budynek mieszkalny, wybudowany pod koniec XIX wieku, lata 80-te XX wieku, konstrukcja zrębowa, wtórnie tynkowany, drewno, dachówka holenderka (Ząbrowo nr 39),
  - 23) Budynek mieszkalny i budynek gospodarczy – przed 1945 rokiem budynek mieszkalny i produkcyjny, mleczarnia, serownia; cegła, drewno, tynk. papa, dachówka holenderka (Ząbrowo nr 40),
  - 24) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r., murowany, tynkowany, znacznie zmodernizowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 44),
  - 25) Budynek mieszkalny, wzniesiony około 1890 r. konstrukcji zrębowej, tynkowany, deskowany; ceramiczne pokrycie dachu; przed 1945 rzeźnia (Ząbrowo nr 45),
  - 26) Budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, wybudowany około 1930 r., murowany z cegły, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 51),
  - 27) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r. – inskrypcja: E.T. 1930, murowany z cegły, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 53),
  - 28) Budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, wybudowany około 1920 r., murowany, tynkowany, duża kubatura, drewniane ganki w elewacjach wzdłużnych, ceramiczne pokrycie dachu, bud. gospodarczy murowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 54),
  - 29) Budynek mieszkalny, wybudowany ok. 1930 r., murowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 56),
  - 30) Budynek mieszkalny – zagroda w typie wzdłużnym (langhof) – wybudowany ok.1900r. murowany i tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu, znacznie zmodernizowany (Ząbrowo nr 57),
  - 31) Budynek mieszkalny, wybudowany ok. 1930 r., murowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 58),
  - 32) Budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, wybudowany ok. 1930 r., murowany i tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu, odnowiony (Ząbrowo nr 59),
  - 33) Budynek mieszkalny (Ząbrowo nr 60),
  - 34) Budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, wybudowany ok. 1930 r., murowany i tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu, odnowiony (Ząbrowo nr 61),
  - 35) Zagroda w typie wzdłużnym – langhof, wybudowana pod koniec XIX wieku, murowana i tynkowana, ceramiczne pokrycie dachów (Ząbrowo nr 62),
  - 36) Budynek mieszkalny, murowany, tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu, wybudowany w drugiej połowie XIX w. (Ząbrowo nr 63),



- 37) Budynek mieszkalny, wybudowany w latach 30-tych XX wieku, murowany i tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 65),
  - 38) Zagroda w typie wzdłużnym - langhof, wybudowany pod koniec XIX wieku, przekształcona w latach 80-tych XX wieku, murowana, znacznie zmodernizowana – nowy tynk, stolarka, dachy kryte blachą falistą (Ząbrowo nr 66),
  - 39) Zagroda w typie wzdłużnym – langhof, wybudowana pod koniec XIX wieku, przekształcona w latach 90-tych XX wieku, murowana, ceramiczne pokrycie dachu, znacznie zmodernizowana – ocieplenie elewacji, tynk, nowa stolarka (Ząbrowo nr 67),
  - 40) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r., murowany i tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 68),
  - 41) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r., murowany z czerwonej cegły, dach naczółkowy, ceramiczne pokrycie połaci, drewniana wystawka, częściowo rozbudowany i zmodernizowany (Ząbrowo nr 70),
  - 42) Zagroda w typie wzdłużnym – langhof, wybudowana pod koniec XIX wieku, przekształcona w latach 70-tych XX wieku, część mieszkalna murowana z czerwonej cegły, częściowo tynkowana, ceramiczne pokrycie dachu, (Ząbrowo nr 72),
  - 43) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r., murowany i tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 74),
  - 44) Budynek mieszkalny (Ząbrowo nr 78),
  - 45) Budynek mieszkalny (Ząbrowo nr 82),
  - 46) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r., murowany i tynkowany, od frontu wystawka z trójkątnym szczytem, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 94),
  - 47) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1900 r., konstrukcji zrębowej, wtórnie otynkowany, zachowane obramowanie okien, ceramiczne pokrycie dachu i budynek gospodarczy, wybudowany ok. 1920 r. murowany i drewniany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 96),
  - 48) Zagroda w typie wzdłużnym – langhof, wybudowana pod koniec XIX wieku, przekształcona w latach 90-tych XX wieku, nowe tynki, w części mieszkalnej nowe ceramiczne pokrycie dachu, nowa stolarka itp., (Ząbrowo nr 100).
9. Na terenie wsi znajdują się obiekty nie ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, a posiadające wartości historyczno – kulturowe współtworzące historyczny klimat wsi są to:
- 1) Budynek mieszkalny i gospodarczy wybudowany około 1920 r., murowany, tynkowany, dach kryty papą (Ząbrowo nr 3),
  - 2) Budynek mieszkalny i gospodarczy (Ząbrowo nr 13),
  - 3) Dwa budynki gospodarcze (Ząbrowo nr 15),
  - 4) Budynek gospodarczy I, wybudowany około 1930 r., murowany, szalowany deskami, ceramiczne pokrycie dachu i budynek gospodarczy II, ok. 1930 r., drewniany, dach kryty eternitem (Ząbrowo nr 21),
  - 5) Budynek gospodarczy, wybudowany około 1900 r., murowany z cegły, dach kryty eternitem (Ząbrowo nr 30),
  - 6) Budynek gospodarczy (Ząbrowo nr 33),
  - 7) Budynek gospodarczy murowany i drewniany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 35),
  - 8) Budynek gospodarczy (Ząbrowo nr 40),
  - 9) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r., murowany, tynkowany, znacznie zmodernizowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 42),
  - 10) Budynek gospodarczy, wybudowany około 1900 r., murowany z cegły, dach kryty eternitem (Ząbrowo nr 45),
  - 11) Budynek gospodarczy, wybudowany około 1900 r., murowany z cegły, częściowo z pustaków, dach kryty ceramicznie, opuszczony (Ząbrowo nr 47),
  - 12) Zagroda w typie wzdłużnym – langhof, wybudowana pod koniec XIX wieku, murowana z cegły, ceramiczne pokrycie dachu, zachowana tylko część mieszkalna – część gospodarcza w ruinie (Ząbrowo nr 49),

- 13) Zagroda w typie wzdłużnym – langhof, wybudowana pod koniec XIX wieku, murowana i tynkowana, ceramiczne pokrycie dachów (Ząbrowo nr 50),
  - 14) Zagroda w typie wzdłużnym – langhof, wybudowana pod koniec XIX wieku, murowana, tynkowana, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 52),
  - 15) Budynek mieszkalny, wybudowany około 1930 r., murowany i tynkowany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 55),
  - 16) Budynek gospodarczy, wybudowany około 1930 r., murowany, dach ceramiczny (Ząbrowo nr 68),
  - 17) Budynek gospodarczy (Ząbrowo nr 74),
  - 18) Budynek gospodarczy (Ząbrowo nr 92),
  - 19) Budynek gospodarczy, wybudowany około 1930 r., murowany i drewniany, ceramiczne pokrycie dachu (Ząbrowo nr 96).
10. Na terenie wsi znajdują się dwa zespoły kompozycji zieleni wysokiej, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu :
- 1) Ząbrowo, centralna część układu osadniczego, po wschodniej stronie głównej drogi wiejskiej, wiodącej z południa na północ: przydomowy park wiejski, związany z rezydencją rodziny Reihhs. W części komponowanej wyróżniają się stare nasadzenia: dwa jesiony, dwa klony i trzy lipy, w centrum występowały kiedyś drzewa owocowe. Datowanie: koniec XIX w..
  - 2) Ząbrowo, wschodnia część układu osadniczego, ostatnie zabudowanie w tej części wsi; zabudowa rozproszona, emfiteutyczna, przydomowy park wiejski. Wyróżnia się ponad 300-letni dąb, ponadto luźne nasadzenia jesionów, klonów i lip (na północ od domu). Datowanie: koniec XVIII/XIX w..
11. W zakresie ochrony zabytków obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zachowanie układu ruralistycznego,
  - 2) zachowanie historycznego przebiegu dróg i nawierzchni brukowanych,
  - 3) zachowanie historycznych obiektów budownictwa i architektury, a także terpów, na których została wzniesiona część obiektów zabytkowych (z dawnej zabudowy rozproszonej wsi),
  - 4) utrzymanie zabytkowych budynków i zespołów z zachowaniem ich wartości historycznych i przestrzennych,
  - 5) zachowanie i właściwe utrzymanie zieleni wysokiej: parkowej, przydomowej, związanej z miejscami kultu i cmentarzem, liniowych obsadzeń dróg oraz nasadzeń pompowych,
  - 6) kształtowanie nowej zabudowy z zachowaniem linii zabudowy, skali i gabarytu budynku, formy dachów oraz materiałów budowlanych zgodnie z tradycją budowlaną regionu, bądź harmonijnie z nią.
  - 7) Plan adaptuje zagospodarowanie i istniejącą zabudowę oraz przeznaczają nowe tereny pod realizację nowej zabudowy zagrodowej oraz funkcję obsługi turystyki, rekreacji i wypoczynku.
  - 8) Z racji swojego położenia nad rzeką teren predysponowany do lokalizacji usług związanych z wypoczynkiem, rekreacją i turystyką, dla których wyznaczono tereny w sąsiedztwie rzeki. Wskazany rozwój agroturystyki, łączony w gospodarstwach rolnych.

Ustalenia szczegółowe odniesione do każdego symbolu ujęte zostały w poszczególnych kartach terenu.

12. Na terenie gminy znajdują się stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, do których należy:
- 1) Osada w północnej części Ząbrowa (Osada Stróża, XIV – XVw), znajdująca się na terenie funkcji rolniczej oznaczonej symbolem B.1R oraz w niewielkiej części drogi KDD.
  - 2) Osada w środkowej części Ząbrowa, znajdująca się na terenach o funkcji B.2.1MN oraz na części terenu B.3R oraz w niewielkiej części drogi powiatowej KDL.
  - 3) Osada w zachodniej części Ząbrowa (Osada Letniki, XIV – XVw), znajdująca się na terenie

funkcji rolniczej oznaczonej symbolem A.2R.

Na rysunku planu objęto miejsca odkrytych osad strefą ochrony archeologicznej W i numerem porządkowym.

Wszelkie działania inwestycyjne na terenie objętym strefą ochrony archeologicznej wymagają uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku oraz pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### § 9.

1. Ustala się, że obszar w granicach planu będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej.

Sieci i związane z nią urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic, poza pasem jezdni lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę (nie dotyczy to drogi krajowej dK22).

1) Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

- a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
- b) wodociągowej,
- c) kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,
- d) gazowej,
- e) światłowodów i sieci telefonicznej.

2) Dopuszcza się tymczasową budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych i/lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z wyjątkiem obszaru oznaczonego granicami głównego zbiornika wód podziemnych.

3) Nowe linie elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne winny być skablowane. Dopuszcza się budowę linii napowietrznych wysokiego napięcia.

4) Wskazana budowa nowych linii telekomunikacyjnych oraz sieci szerokopasmowej na obszarze planu wraz z ich urządzeniami technicznymi.

5) Odpady stałe (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą w tym zakresie polityką gminy) należy gromadzić w miejscach wyznaczonych, znajdujących się w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów odbywać się musi w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone, poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

#### § 10.

1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony przeciwpowodziowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z

dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. nr 164 poz. 1587):

1) Na terenie objętym mpzp znajduje się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem ZZ i odpowiednim oznaczeniem graficznym.

2) Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- a) wznoszenia nowych obiektów budowlanych,
- b) zmiany ukształtowania terenu,
- c) składowania materiałów oraz wykonywanie czynności mogących pogorszyć jakość wód.

#### § 11.

1. Na etapie projektowania i realizacji inwestycji należy uwzględnić właściwości geotechniczne i hydrologiczne gruntu.

## ROZDZIAŁ II

## 1. Obręb Ząbrowo, opis ogólny.

### 1) Charakterystyka obrębu:

a) indywidualna wieś rolnicza, położona w północno – wschodniej części gminy nad rzeką Nogat z przewagą gospodarstw rodzinnych,

b) powierzchnia obrębu wynosi 1064,6 ha, liczba gospodarstw rolnych – xxx, gdzie średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi,

c) obręb położony jest w północno – wschodniej części gminy. Od zachodu graniczy z obrębem Kolonia Kaczynos, od północy okolony jest rzeką Nogat, od południa graniczy w części z drogą krajową nr 22 i z obrębem Fiszewo, gmina Gronowo Elbląskie,

d) Obszary prawnie chronione, na których obowiązują przepisy prawne dla specjalnej ochrony środowiska:

1) w granicach obrębu znajduje się główny zbiornik wód podziemnych wraz ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie, na terenach tych prowadzenie działalności gospodarczej musi uwzględniać ochronę gruntów rolnych i wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,

2) północno – zachodnia część terenu znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu rz. Nogat, gdzie obowiązuje ochrona doliny rzeki Nogat,

3) korytarz o znaczeniu międzynarodowym w systemie ECONET – Polska, w skład którego wchodzi rz. Nogat wraz z lasem znajdującym się w północnej części gminy – wskazany do ochrony przyrody i krajobrazu,

4) istniejący w północnej części gminy las, znajdujący się w granicach planu, jedyny kompleks leśny na obszarze gminy – do zachowania.

2) Plan adaptuje zagospodarowanie i istniejącą zabudowę oraz przeznaczają nowe tereny pod realizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, funkcję obsługi turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz drogi. Projektowane funkcje wynikają z uwarunkowań terenowych, przyrodniczych, kulturowych oraz trendów związanych z wypoczynkiem, zamieszkaniem i rozwojem techniki.

a) Z racji swojego położenia nad rzeką Nogat (modernizowana droga wodna o zasięgu europejskim „E70”) wskazano tereny w sąsiedztwie rzeki oraz w otoczeniu lasów, predysponowane do lokalizacji usług związanych z wypoczynkiem, rekreacją i turystyką. Wskazany rozwój agroturystyki w gospodarstwach rolnych.

b) Teren po nieczynnej linii kolei wąskotorowej na odcinku od Królewa do Janówki i od Janówki do Kaczynosu przeznaczono na budowę drogi rowerowej.

c) Ze względu na teren mało zurbanizowanych i dość silne wiatry, których prędkość jest wystarczająca na wykorzystanie ich do produkcji energii elektrycznej, tzw. odnawialnej.

d) Przeznaczenie terenu pod elektrownie wykorzystującą płody rolne (produkcje roślinną) do produkcji biogazu, głównego czynnika wprowadzającego generatory elektrowni w ruch.

e) Przekształcenie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową, oraz przygotowanie nowych terenów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, budownictwo usługowe, funkcję łączoną zabudowy jednorodzinnej z usługami lub rzemiosłem.

f) Rehabilitacja terenów zabudowanych po bazach produkcyjnych byłych gospodarstw rolnych i wykorzystanie ich dla funkcji produkcyjnej, usługowo – magazynowej w tym też związanej z produkcją rolną.

3) Ustalenia szczegółowe, odniesione do każdego symbolu, ujęte zostały w poszczególnych kartach terenu.

## § 12.

### 1. Ustalenia szczegółowe dla obrębu Ząbrowo.

#### KARTA TERENU R

1

Oznaczenie na rysunku planu: A.1R, A.1.1R, A.2R, A.2(1)R, A.3R, A.3.1R, B.1R, B.2R, B.2(1)R

B.3R, B.3.1R, B.3.1(1)R, C.1R, C.1(1)R, C.2R

2

Powierzchnia terenu: 453,87 ha

3

Przeznaczenie, funkcja

- 1)Produkcja rolna, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska.
- 2)Na terenie oznaczonym symbolem B.3.1R dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z obsługą gospodarki rolnej.
- 3)Na terenie oznaczonym symbolem A.1R, A.1.1R, A.2R, A.2(1)R, A.3R, A.3.1R, B.1R, B.2R, B.2(1)R B.3R, B.3.1(1)R, C.1R, C.1(1)R, C.2R ustala się zakaz stałej zabudowy.
- 4)Dopuszcza się funkcję usługową i rzemieślniczą prowadzoną w gospodarstwie rolnym.
- 5)Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.11 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1)Zakaz lokalizowania zabudowy zagrodowej z bezpośrednim wyjazdem na drogę krajową DK22 oznaczoną na rysunku planu KDGP.
- 2)Zabudowę zagrodową należy lokalizować przy drogach gminnych i powiatowych klasy lokalnej i dojazdowej.
- 3)Obowiązuje linia zabudowy dla budynku mieszkalnego w odległości 15 m od drogi lokalnej i 10 m od drogi dojazdowej. Pozostałe budynki lokalizować w głębi działki budowlanej.
- 4)Pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1)Teren oznaczony symbolem A.1R, B.1R, B.1.1R znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu rz. Nogat. Obowiązuje na tym terenie ochrona środowiska zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.
- 2)Teren oznaczony symbolem A.1R, A.1.1R, B.1R znajduje się w korytarzu o znaczeniu międzynarodowym w systemie ECONET – Polska, wskazanym do ochrony przyrody i krajobrazu.
- 3)Teren oznaczony symbolem A.1R, A.1.1R, A.2R, A.2(1)R, A.3R, A.3.1R znajduje się w strefie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.
- 4)Teren oznaczony symbolem A.1R, A.1.1R, A.2R, A.2(1)R, A.3R, A.3.1R, B.1R, B.2R, B.2(1)R B.3R, B.3.1R, B.3.1(1)R znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.
- 5)Adaptacja i ochrona istniejących drzew znajdujących się na terenie.
- 6)Teren oznaczony symbolem A.1R, B.1R znajduje się na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią – ustalenia dotyczące zasad ochrony przeciwpowodziowej zgodnie z Rozdziałem I § 10 – ustalenia podstawowe.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1)Teren oznaczony symbolem A.2(1)R, A.3.1R, B.2(1)R, B.3.1(1)R, C.1(1)R znajduje się w strefie ekspozycji „E” układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3.
- 2)Teren oznaczony symbolem A.3R, A.3.1R, B.3R, B.3.1R, C.2R znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.
- 3)Obowiązuje zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem A.1R, A.1.1R, A.2R, A.2(1)R, A.3R, A.3.1R, B.1R, B.2R, B.2(1)R, B.3R, B.3.1(1)R, C.1R, C.1(1)R, C.2R. Obowiązują zapisy ogólne Rozdziału I § 8.
- 4)Tereny oznaczone symbolem A.2R, B.1R, B.3R znajdują się w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 12.
- 5)Na terenie oznaczonym symbolem B.3.1R zabudowa winna być ograniczona do pasa szerokości 30 m od drogi.
- 6)Na terenie oznaczonym symbolem B.3.1(1)R, C.2R dopuszcza się funkcję usługową oraz rolniczą

wraz z zabudową gospodarczą bez prawa zabudowy mieszkaniowej.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie ustala się

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy w nowo realizowanej zabudowy zagrodowej

1) Dla dopuszczonej realizacji zagrody na terenie B.3.1R obowiązuje:

- a) do dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) jednego obiektu dla funkcji mieszkalnej związanej z turystyką w budynku całorocznym,
- c) budynków gospodarczych, magazynowych i garaży wg potrzeb, podjazdów oraz infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia obiektów w media, małej architektury takiej jak: pergole, altanki, oczka wodne itp.

2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:

- a) budynek mieszkalny murowany, max. II kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym,
- b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy max. 9,0 m,
- c) poziom posadzki parteru (0,00) 0,3 ÷ 0,6 m npt.,
- d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza kombinację dachu dwuspadowego z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
- e) ustawienie kalenicy głównej równoległe do osi ulicy, jeżeli działka jest narożna to należy przyjąć ulicę wyższej klasy,
- f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym.

3) Dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązuje:

- a) budynki murowane I kondygnacyjne,
  - b) budynki realizować w głębi działki,
  - c) wysokość budynku do kalenicy max. do 10,0 m npt.,
  - d) dla budynków o szer. do 10,0 m, rodzaj dachu, jego pochylenie i pokrycie dostosować do budynku mieszkalnego; dla budynków szerszych dach dostosować do konstrukcji pokrycia obiektu.
- 4) Powierzchnia zabudowy ogólnej max. 25% powierzchni działki wyznaczonej pod zabudowę zagrodową.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

2) Dostęp do terenu z drogi publicznej, dróg wewnętrznych graniczących z działką.

3) Komunikacyjna obsługa terenu – przede wszystkim z dróg wewnętrznych, polnych, dopuszcza się obsługę terenu tak jak obecnie z istniejących dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi.

4) Wewnętrzne drogi dojazdowe muszą posiadać nawierzchnię o konstrukcji dostosowanej do wielkości prognozowanego obciążenia i do warunków gruntowych występujących na tym terenie.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1) Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, dla której obowiązuje:

- a) szerokość działki nie mniejsza niż 30 m,
- b) działka musi przylegać do drogi publicznej ( min. 10 m, max. 50 m),
- c) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową – 2000 m<sup>2</sup> - 3000

m<sup>2</sup>.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Na terenie oznaczonym symbolem A.1R i B.1R (Obszarze Chronionego Krajobrazu rz. Nogat) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli chroniących przed powodzią.

- 2) Teren oznaczony symbolem A.1R, A.1.1R, A.2R, A.2(1)R, A.3R, A.3.1R znajduje się w strefie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych. Obowiązuje zakaz prowadzenia gospodarki polegającej na hodowli zwierząt inwentarskich i ptactwa na skalę przemysłową.
- 3) Teren oznaczony symbolem A.1R, A.1.1R, A.2R, A.2(1)R, A.3R, A.3.1R, B.1R, B.2R, B.2(1)R, B.3R, B.3.1R, B.3.1(1) znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie. Obowiązuje ochrona gleby przed zanieczyszczeniem, w tym ograniczenie hodowli zwierząt inwentarskich i ptactwa do 50 DPJ. Wszystkie tworzone gospodarstwa rolne, w których prowadzona będzie hodowla muszą posiadać szczelne płyty na nawóz i zbiorniki na gnojowice.
- 4) Zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem A.2(1)R, A.3.1R, B.2(1)R, B.3.1(1)R, C.1(1)R znajdującym się w strefie ochrony ekspozycji „E” układu ruralistycznego wsi.
- 5) Teren oznaczony symbolem A.3R, A.3.1R, B.3R, B.3.1R, C.2R znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.
- 6) Ogródenie działki lub jej części tylko z materiałów naturalnych.
- 7) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15 m npt.
- 8) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. maks. 2 m<sup>2</sup>.
- 9) Zakaz lokalizacji reklam na terenach znajdujących w strefie ochrony ekspozycji „E”.
- 10) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.1R zakaz lokalizacji reklam emitujących światło oraz zakaz lokalizacji reklam w pasie 25 m od linii rozgraniczających drogę krajową KDGP.

12

#### Zasady obsługi inżynierskiej

- 1) Wszystkie obiekty mieszkalne muszą posiadać podłączenie do sieci wodociągowej.
- 2) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci energetycznej.
- 3) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 4) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliw odnawialnych, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, gaz, ekogroszek itp.
- 5) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

- 1) Plan nie zmienia dotychczasowej funkcji terenu.

#### KARTA TERENU MN/U

1

Oznaczenie na rysunku planu: A.1MN/U, B.1MN/U, C.1MN/U

2

Powierzchnia terenu: 8,77 ha

3

#### Przeznaczenie, funkcja

- 1) Teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo – usługową.
- 2) W ramach usług:
  - a) usługi nieuciążliwe, takie jak handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, wytwórczość oraz biura i inne analogiczne do w/w,
  - b) mieszkanie związane z funkcją główną, max. dla dwóch gospodarstw domowych.
- 3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.11 niniejszej uchwały).
- 4) Wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup>, stacje paliw.

4

#### Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) Obowiązuje linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5

#### Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Teren oznaczony symbolem A.1MN/U znajduje się w strefie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.
- 2) Teren oznaczony symbolem A.1MN/U, B.1MN/U znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.
- 3) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%.

6

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Teren oznaczony symbolem B.1MN/U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem B.1MN/U znajduje się obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków- wyróżniony na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały:
  - a. zagroda na posesji nr 72. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5.

7

#### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

i.8

8

#### Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: mała architektura taka jak: pergole, altanki, oczka wodne itp.

- a) Elewacje obiektów położonych wzdłuż ulic winny posiadać elewację prestiżową.
  - b) Zabudowa w postaci jednego budynku usługowego wraz z mieszkaniem lub oddzielnie usługowego i mieszkalnego, budynki gospodarcze i garaże (max. dla 2 samochodów),
  - c) Podjazdy, chodniki,
  - d) Infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media.
- 2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się:
    - a) budynek mieszkalny murowany, max. II kondygnacyjny łącznie poddaszem użytkowym,
    - b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy max. 9,0 m,
    - c) poziom posadzki parteru (0.00) 0,3 ÷ 0,6 m npt.,
    - d) dach dwuspadowy (lub jego kombinacje) o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się kombinację dachu dwuspadowego,
    - e) ustawienie kalenicy głównej równoległe do osi ulicy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
    - f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej.

- 3) Dla projektowanej zabudowy usługowej i gospodarczej obowiązuje:

- a) budynki murowane I kondygnacyjne z antresolą wykorzystaną na magazyn,
- b) wysokość budynku do kalenicy max. do 10,0 m npt.,
- c) rodzaj dachu, jego pochylenie i pokrycie dostosować do budynku mieszkalnego.

- 4) Dopuszcza się realizację ogrodzeń przy użyciu materiałów naturalnych lub żywopłotów wygradzających

teren zabudowy mieszkaniowej, o wysokości nie wyższej niż 1,5 m npt.

- 5) Powierzchnia zabudowy ogólnej max. 25% powierzchni działki.

9

#### Dostępność komunikacyjna, parkingi.

- 1) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z



funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

2) Dostęp do terenu z istniejącej drogi publicznej.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1) Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, dla której obowiązuje:

- a) szerokość działki nie mniejsza niż 30 m,
- b) bezpośredni dostęp do drogi,
- c) minimalna powierzchnia działki – 1800 m<sup>2</sup>.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) Teren oznaczony symbolem B.1MN/U, C.1MN/U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.
- 2) Zakaz likwidowania historycznych podziałów działek, oznaczonych na rysunku planu poprzez ich scalenie oraz zakaz podziałów poprzecznych. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2.
- 3) Zakaz hodowli zwierząt inwentarskich i ptactwa na skalę przemysłową.
- 4) Realizować ogrodzenia tylko z materiałów naturalnych
- 5) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15 m npt.
- 6) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

- 1) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej.
- 2) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci elektroenergetycznej.
- 3) Wszystkie obiekty mieszkalne muszą być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 4) Gospodarstwa rolne prowadzące hodowlę zwierząt inwentarskich i ptactwa muszą posiadać szczelną płytę na nawóz oraz szczelny pojemnik na gnojowicę.
- 5) Ogrzewanie własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, gaz, ekogroszek, itp.
- 6) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

- 1) Obowiązek ustalenia stawki pobieranej przez gminę przy sprzedaży nieruchomości nie dotyczy (plan nie zmienił funkcji terenu).

KARTA TERENU MN

1

Oznaczenie na rysunku planu: A.1MN, A.2MN, A.3MN, B.1MN, B.2MN, B.2.1MN C.1MN

2

Powierzchnia terenu: 38,48 ha

3

Przeznaczenie, funkcja

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej.
- 2) Dopuszcza się funkcję usługową oraz produkcję ogrodniczą na potrzeby własne.
- 3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.11 niniejszej uchwały).
- 4) Wykluczenia: stacje paliw, warsztaty samochodowe, hurtownie, przemysł i wytwórczość uciążliwa.

4

## Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) Obowiązuje linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - załącznik nr 1.
- 2) Pozostałe zasady zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5

## Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Teren oznaczony symbolem A.1MN znajduje się w korytarzu o znaczeniu międzynarodowym w systemie ECONET – Polska, wskazanym do ochrony przyrody i krajobrazu.
- 2) Teren oznaczony symbolem A.1MN, A.2MN, A.3MN znajduje się w strefie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.
- 3) Teren oznaczony symbolem A.1MN, A.2MN, A.3MN, B.1MN, B.2.1MN, B.2MN, znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.
- 4) Adaptacja i ochrona istniejących drzew znajdujących się na terenie.
- 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 50%.

6

## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Teren oznaczony symbolem A.3MN, B.2.1MN, B.2MN znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Teren oznaczony symbolem B.2.1MN znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 12.
- 3) Na terenie oznaczonym symbolem A.2MN znajduje się obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków- wyróżniony na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5.:
  - a) budynek mieszkalny na posesji nr 39.
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem A.3MN znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków- wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5. :
  - a) budynki mieszkalne na posesjach nr 45, 53, 57, 63, 65, 67, 94, 96, 100.
  - b) budynki mieszkalne i gospodarcze na posesjach nr 51, 59, 61
- 9) Na terenie oznaczonym symbolem B.2MN znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków- wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5. :
  - a) budynki mieszkalne na posesjach nr 15, 34, 58, 60, 62, 78, 82.
- 10) Na terenie oznaczonym symbolem B.2.1MN znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków- wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5. :
  - a) budynek mieszkalny na posesji nr 9,
  - b) dawny dom nauczycieli na posesji nr 11,
  - c) budynek gospodarczy na posesjach 11/11a,
  - d) dawna szkoła na posesji nr 11a,
- 11) Na terenie oznaczonym symbolem C.1MN znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5. :
  - a) budynek mieszkalny i gospodarczy na posesji nr 54,
  - b) budynek mieszkalny na posesji nr 56.
- 12) Na terenie oznaczonym symbolem A.3MN znajdują się obiekty współtworzący klimat zabudowy układu ruralistycznego wsi - wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały.

## Obowiązują

ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6:

- a) budynki gospodarcze na posesjach nr 45, 47, 92, 96,
- b) zagroda na posesji nr 49,
- c) budynek mieszkalny na posesji nr 55.

13) Na terenie oznaczonym symbolem B.2MN znajdują się obiekty współtworzący klimat zabudowy układu

ruralistycznego wsi - wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały.

## Obowiązują

ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6:

- a) budynek mieszkalny i gospodarczy na posesji nr 13,
- b) 2 budynki gospodarcze na posesji nr 15.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

ii.88jj

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

2) W ramach określonej funkcji ustala się budowę budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wg potrzeb oraz podjazdów, infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia obiektów w media i małą architekturę taką jak: pergole, altanki, oczka wodne itp.

3) Dla projektowanej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się:

- a) budynek mieszkalny murowany, max. II kondygnacyjny łącznie poddaszem użytkowym,
- b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy max. 9,0 m,
- c) poziom posadzki parteru (0,00) 0,3 ÷ 0,6 m npt.,
- d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się kombinację dachu dwuspadowego z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
- e) ustawienie kalenicy głównej równoległe do osi ulicy, jeżeli działka jest narożna lub sąsiaduje z dwoma drogami, to należy przyjąć ulicę wyższej klasy,
- f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej.

4) Dla projektowanej i przebudowywanej zabudowy gospodarczej obowiązują:

- a) budynki murowane I kondygnacyjne z antresolą wykorzystaną na magazyn,
- b) wysokość budynku do kalenicy max. do 10,0 m npt.,
- c) rodzaj dachu, jego pochylenie i pokrycie dostosować do dachu historycznego dla budynków modernizowanych a dla nowobudowanych obiektów dostosować dach do budynku mieszkalnego.

5) Dopuszcza się realizację ogrodzeń przy użyciu materiałów naturalnych lub żywopłotów wygradzających

teren zabudowy mieszkaniowej, o wysokości nie wyższej niż 1,5 m npt.

6) Powierzchnia zabudowy ogólnej max. 25% powierzchni działki.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

2) Dostęp do terenu z istniejącej drogi publicznej.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1) Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, dla której obowiązują:

- a) szerokość działki nie mniejsza niż 30 m,
- b) bezpośredni dostęp do drogi,
- c) minimalna powierzchnia działki – 1800 m<sup>2</sup>.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) Teren oznaczony symbolem A.3MN, B.2MN, B.2.1MN, C.1MN znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.
- 2) Teren oznaczony symbolem B.2.1MN znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Wszelkie działania inwestycyjne na terenie objętym strefą ochrony archeologicznej wymagają uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego oraz pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) Zakaz likwidowania historycznych podziałów działek, oznaczonych na rysunku planu poprzez ich scalenie oraz zakaz podziałów poprzecznych. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2.
- 4) Zakaz hodowli zwierząt inwentarskich i ptactwa na skalę przemysłową.
- 5) Realizować ogrodzenia tylko z materiałów naturalnych
- 6) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15 m npt.
- 7) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

12

#### Zasady obsługi inżynierskiej

- 1) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej.
- 2) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci elektroenergetycznej.
- 3) Wszystkie obiekty mieszkalne muszą być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 4) Gospodarstwa rolne prowadzące hodowlę zwierząt inwentarskich i ptactwa muszą posiadać szczelną płytę na nawóz oraz szczelny pojemnik na gnojowicę.
- 5) Ogrzewanie własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, gaz, ekogroszek, itp.
- 6) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

#### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

- 1) Obowiązek ustalenia stawki pobieranej przez gminę przy sprzedaży nieruchomości nie dotyczy (plan nie zmienił funkcji terenu).

#### KARTA TERENU RE

1

Oznaczenie na rysunku planu: A.1RE, B.1RE, C.1RE

2

Powierzchnia terenu: 264,66 ha

3

#### Przeznaczenie, funkcja

- 1) Produkcja rolna, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska.
- 2) Park elektrowni wiatrowych, służących wytwarzaniu czystej energii.
- 3) Dopuszcza się lokalizację masztu do pomiaru wiatru.

4

#### Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dla ustawienia konstrukcji masztów.

5

#### Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Teren oznaczony symbolem A.1RE znajduje się w strefie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.
- 2) Teren oznaczony symbolem A.1RE, B.1RE znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody

pitnej w

Ząbrowie.

3) Przy lokalizacji elektrowni obowiązuje zachowanie strefy ciszy nocnej oraz normatywnego hałasu na tere

nach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w stosunku do budynków istniejących i projektowanych.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Teren, o którym mowa, nie jest objęty strefą ochrony zabytków.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy w nowo realizowanej zabudowie zagrodowej

Lokalizacja parku wiatrowego wynika z przeprowadzonych analiz na etapie sporządzania Studium Uwarunkowania i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i jest zgodne z uchwalonym przez Radę Gminy "Studium....".

Park elektrowni wiatrowych składa się z:

1) Kilku do kilkunastu masztów pod elektrownie wiatrowe,

2) Sieci elektroenergetycznych od każdej elektrowni wiatrowej do urządzenia przyjmującego wytworzony prąd (GPZ- tu) oraz linie przesyłowe wysokiego napięcia nadziemne lub/i kablowe do sieci 110 KV lub GPZ – tu w Rakowcu w Malborku.

3) Masztu służącego pomiarowi wiatru,

4) Zachowanie nieprzekraczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla przeznaczonych w planie funkcji,

5) Dróg wewnętrznych z placami utwardzonymi do zawracania pojazdów.

6) Szczegółowe lokalizacje elektrowni wiatrowej oraz sieci elektroenergetycznej służącej do zasilania poszczególnych elektrowni wiatrowych, o których mowa w przedmiotowym projekcie MPZP zostaną wskazane na etapie „Projektu zagospodarowania terenu” opracowanego do właściwego projektu budowlanego.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Dostęp do terenu z dróg istniejących. Konieczna przebudowa skrzyżowania drogi dK22 oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP z drogą dP oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.

2) Transport elementów do budowy elektrowni drogami publicznymi należy uzgodnić z zarządcą tych dróg.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1) Zgodnie z odrębnymi przepisami prawa.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Teren znajduje się w strefie nalotów do lotniska „Królewo Malborskie”, a tym samym w strefie ograniczonej wysokości budowli.

2) Obowiązuje zachowanie wyznaczonej wysokości budowli lokalizowanych w tej strefie, zgodnie z rysunkiem planu, załącznikiem nr 1 do uchwały.

3) Obowiązuje na każdym etapie projektowania inwestycji o wysokości 50 m npt. i wyższej uzgodnienie projektu z Dowództwem Sił Powietrznych.

4) Na całym terenie obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych, usługowych oraz budynków inwentarskich i kurników.

5) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C.1RE zakaz lokalizacji reklam emitujących światło oraz zakaz lokalizacji reklam w pasie 25 m od linii rozgraniczających drogę krajową KDGP.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

1) Lokalizacja sieci energetycznych od elektrowni do urządzenia przejmującego wytworzony prąd oraz do Głównego Punktu Zasilania w Malborku.

2) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

1) Plan nie zmienia dotychczasowej funkcji terenu.

## KARTA TERENU RM

1

Oznaczenie na rysunku planu: A.1(1)RM, A.2RM, B.1RM, B.2RM, C.1RM, C.2RM

2

Powierzchnia terenu: 20,03 ha

3

Przeznaczenie, funkcja

1) Zabudowa zagrodowa związana z produkcją i obsługą gospodarki rolnej, w tym mieszkanie max. dla 3 rodzin.

2) Dopuszcza się funkcję obsługi turystyki związanej z gospodarką rolną tzw. agroturystykę.

3) Dopuszcza się funkcję usługową i rzemieślniczą prowadzoną w gospodarstwie rolnym.

4) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.11 niniejszej uchwały)

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Obowiązuje linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1.

2) Pozostałe zasady zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) Adaptacja i ochrona istniejących drzew znajdujących się na terenie.

a) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

b) Teren oznaczony symbolem A.1(1)RM, A.2RM znajduje się w strefie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.

c) Teren oznaczony symbolem A.1(1)RM, A.2RM, B.1RM, B.2RM znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.

d) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 50%.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Teren oznaczony symbolem A.2RM, B.1RM, C.1RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.

2) Na terenie oznaczonym symbolem A.2RM znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków- wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5. :

a) budynki mieszkalne na posesjach nr 21, 27, 31, 33, 35.

4) Na terenie oznaczonym symbolem B.1RM znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków- wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5. :

a) budynki mieszkalne i budynki gospodarcze na posesjach nr 1, 40,

b) budynki mieszkalne na posesjach nr 12, 14/16, 18/20, 22/24, 30, 44, 68, 70, 74,

c) zagrody na posesjach nr 26, 66,

5) Na terenie oznaczonym symbolem C.1RM znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków- wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5. :

a) budynki mieszkalne na posesjach nr 4/6, 8/10.

6) Na terenie oznaczonym symbolem A.2RM znajdują się obiekty współtworzący klimat zabudowy układu

ruralistycznego wsi - wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały.

Obowiązują

ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6:

a) budynki gospodarcze na posesji nr 21, 33, 53.

7) Na terenie oznaczonym symbolem B.1RM znajdują się obiekty współtworzący klimat zabudowy układu

ruralistycznego wsi - wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały.

Obowiązują

ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6:

a) budynek mieszkalny i gospodarczy na posesji nr 3,

b) budynki gospodarcze na posesjach nr 30, 40, 68, 74

c) budynek mieszkalny na posesji nr 42.

8) Na terenie oznaczonym symbolem C.1RM znajdują się obiekty współtworzący klimat zabudowy układu

ruralistycznego wsi - wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały.

Obowiązują

ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6:

a) zagroda na posesji nr 50,

b) budynek mieszkalny i gospodarczy na posesji nr 52.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) W ramach określonej funkcji ustala się adaptacje istniejącej zabudowy, w tym zmianę przeznaczenia istniejących budynków w zakresie zgodnym z funkcją terenu, modernizację istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami pkt. 2 i 3 oraz rozbiórkę budynków zbędnych (nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków).

1) W jednej zabudowie zagrodowej dopuszcza się realizacje:

a) do dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) jednego obiektu dla funkcji mieszkalnej, związanej z turystyką w budynku całorocznym lub domków rekreacyjnych w zabudowie drewnianej,

c) budynków gospodarczych, magazynowych i garaży wg potrzeb, podjazdów oraz infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia obiektów w media oraz małej architektury.

2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i budynków mieszkalnych związanych z turystyką obo

wiązuje:

a) budynek mieszkalny murowany, max. II kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy max. 9 m,

c) poziom posadzki parteru (0.00) 0,3 ÷ 0,6 m npt.,

d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się kombinację dachu dwuspadowego, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,

e) ustawienie kalenicy głównej równoległe do osi ulicy, jeżeli działka jest narożna to należy przyjąć ulicę wyższej klasy,

f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, grafi towym i czarnym.

3) Dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązują następujące ustalenia:

- a) budynki murowane I kondygnacyjne z antresolą wykorzystaną na magazyn,
- b) wysokość budynku do kalenicy max. do 9 m npt.,
- c) dla budynków o szer. do 10,0 m – rodzaj dachu, jego pochylenie i pokrycie dostosować do budynku mieszkalnego, dla budynków szerszych dach dostosować do konstrukcji pokrycia obiektu.

4) Dla projektowanej zabudowy rekreacyjnej obowiązują następujące ustalenia:

- a) budynki I kondygnacyjne z antresolą wykorzystaną np. na sypialnie,
- b) poziom posadzki parteru (0.00) 0,3 ÷ 0,6 m npt.,
- c) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się kombinację dachu dwuspadowego,
- d) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, grafitowym i czerwonym.

3. Powierzchnia zabudowy ogólnej max. 35% powierzchni działki wyznaczonej pod zabudowę zagrodową.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.
- 2) Dostęp do terenu z dróg istniejących graniczących z działką.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1) Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, dla której obowiązuje:

- a) szerokość działki nie mniejsza niż 30 m,
- b) bezpośredni dostęp do drogi,
- c) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Na terenie oznaczonym symbolem A.1(1)RM, A.2RM A.1(1)RM, A.2RM obowiązuje zakaz prowadzenia gospodarki polegającej na hodowli zwierząt inwentarskich i ptactwa na skalę przemysłową.

2) Na terenie oznaczonym symbolem A.1(1)RM, A.2RM obowiązuje ochrona gleby przed zanieczyszczeniem, w tym ograniczenie hodowli zwierząt inwentarskich i ptactwa do 50 DPJ.

Wszystkie gospodarstwa rolne, w których prowadzona będzie hodowla, muszą posiadać szczelne płyty na nawóz i zbiorniki na gnojowice.

3) Teren oznaczony symbolem A.2RM, B.1RM, C.1RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

4) Budowa ogrodzenia działki lub jej części tylko z materiałów naturalnych.

5) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12 m npt.

6) Zakaz likwidowania historycznych podziałów działek, oznaczonych na rysunku planu poprzez ich scalenie oraz zakaz podziałów poprzecznych. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2.

7) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

1) Wszystkie obiekty mieszkalne muszą być podłączone do sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej.

2) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej,



dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników lokalizowanych na działce budowlanej lub innych dopuszczalnych prawem urządzeń.

3) Przy hodowli zwierząt inwentarskich i ptactwa obowiązuje szczelna płyta na nawóz oraz szczelny pojemnik na gnojowicę.

4) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, gaz, ekogroszek, itp.

5) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

1) Nie dotyczy.

## KARTA TERENU UPR

1

Oznaczenie na rysunku planu: B.1UPR

2

Powierzchnia terenu: 1,85 ha

3

Przeznaczenie, funkcja terenu

1) Funkcja terenu: usługi, produkcja, przemysł i przetwórstwo, rzemiosło, handel oraz biura i magazyny związane z produkcją i przetwórstwem rolnym.

2) Dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z funkcją główną.

3) Wykluczenia: przemysł uciążliwy wytwarzający ponadnormatywny hałas, zapach i zapylenie poza teren własnej działki i handel o powierzchni większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z przepisami prawa.

2) Teren oznaczony symbolem B.1UPR znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%, w tym udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Teren oznaczony symbolem B.1UPR znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

1) Budynki usługowe, przemysłowe, magazynowe oraz inne wynikające z potrzeb, podjazdy, infrastruktura techniczna niezbędna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura taka jak: pergole, altanki, oczka wodne itp.

2) Dla projektowanych i modernizowanych budynków obowiązują ustalenia:

a) wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem,

b) wysokość do kalenicy dachu, lub okapu – max 9,0 m,

c) poziom posadzki parteru (0,00) 0,3÷0,6 m npt.

d) dla budynków o rozpiętości do 10 m - dach o nachyleniu 30° do 45° dwuspadowy lub jego kombinacje, dla budynków szerszych rodzaju dachu i jego pokrycia nie ustala się.

e) pokrycie dachu dla budynków dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze dachówki.

3) Dopuszcza się realizację ogrodzeń przy użyciu materiałów naturalnych lub żywopłotów wygradzających

teren zabudowy mieszkaniowej, o wysokości nie wyższej niż 1,5 m npt.

4) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 60 % ogólnej powierzchni działki.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi publiczne.

2) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym

1) Dopuszcza się podział terenu na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Teren oznaczony symbolem B.1UPR znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

2) Budowa ogrodzenia działki lub jej części tylko z materiałów naturalnych.

3) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

1) Zaopatrzenie obiektów w wodę z sieci wodociągowej.

2) Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

3) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

4) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp.

5) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

1) Dla terenu, na którym plan zmienił dotychczasową funkcję terenu, ustala się stawkę w wysokości 30%, pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

KARTA TERENU UK

1

Oznaczenie na rysunku planu: B.1UK

2

Powierzchnia terenu: 0,07 ha

3

Przeznaczenie, funkcja terenu

1) Funkcja terenu : teren przeznaczony pod świetlicę wiejską.

4

## Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.

5

## Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) Teren oznaczony symbolem B.1UK znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.

2) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%.

6

## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Teren oznaczony symbolem B.1UK znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.

7

## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) Obiekt kultury powszechnej.

2) Obowiązuje zagospodarowanie terenu elementami małej architektury w tym ławeczki, tablica informacyjna, zaznaczone wyróżniającym się elementem architektonicznym wejście na teren działki.

8

## Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

1) Adaptacja istniejącej zabudowy.

2) Dopuszcza się przebudowę obiektu z uwzględnieniem pkt 6 ppkt.1. Obowiązujące ustalenia:

a) wysokość max do 9 m npt.

b) poziom posadzki parteru (0.00) 0,3 ÷ 0,6 m npt.,

c) dach o nachyleniu 30° do 45° dwuspadowy, dopuszcza się kombinację dachu dwuspadowego, pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym .

3) W ramach zabudowy gospodarczej dopuszcza się:

a) budynek gospodarczy murowany, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, miejsca postojowe oraz małą architekturę,

b) wysokość budynku gospodarczego I kondygnacja, do 5,5 m npt., pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym.

4) Dopuszcza się realizację ogrodzeń przy użyciu materiałów naturalnych lub żywoplotów wygradzają

cych teren zabudowy mieszkaniowej, o wysokości nie wyższej niż 1,5 m npt.

5) Łączna powierzchnia zabudowy ogólnej w obrębie terenu do 10 % ogólnej powierzchni działki.

9

## Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej.

2) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

10

## Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie ustala się.

11

## Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Teren oznaczony symbolem B.1UK znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać

do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

2) Budowa ogrodzenia działki lub jej części tylko z materiałów naturalnych.

3) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

1) Obiekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.

2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp.

3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

1) Plan nie zmienia dotychczasowej funkcji terenu.

KARTA TERENU UKr

1

Oznaczenie na rysunku planu: B.1UKr

2

Powierzchnia terenu: 0,1 ha

3

Przeznaczenie, funkcja terenu

1) Funkcja terenu : teren przeznaczony pod funkcję usług kultu religijnego.

2) Kapliczka przydrożna i kapliczka przydomowa.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Zgodnie z przepisami prawa w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) Adaptacja i ochrona istniejących drzew znajdujących się na terenie.

2) Teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.

3) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 50%.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Teren oznaczony symbolem B.1UKr znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.

2) Na terenie oznaczonym symbolem B.1MN/U znajdują się obiekty o dużej wartości historycznej wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 5 - wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały:

a) Kaplica,

b) Kapliczka przydrożna,

c) Kapliczka przydomowa.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

2) Bryła kaplicy stanowi ważny dla obszaru akcent architektoniczny.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy.
- 2) Możliwa realizacja małej architektury na warunkach konserwatorskich.
- 3) Łączna powierzchnia zabudowy ogólnej w obrębie terenu do 50 % ogólnej powierzchni działki.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zapewnia sąsiadująca z terenem droga publiczna
- 2) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym

Zakaz scalania.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) Teren oznaczony symbolem B.1UKr znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do charakteru zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.
- 2) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi.
- 3) Ewentualne ogrodzenia przy użyciu materiałów naturalnych.
- 4) Zakaz lokalizacji wież i urządzeń technicznych na kaplicy oraz na terenie.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

- 1) Obiekt winien posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się w okresie przejściowym budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych lub innych dopuszczonych prawem urzędów do odbioru nieczystości płynnych.
- 2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska.
- 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

- 1) Nie dotyczy, ponieważ plan nie zmienia funkcji i przeznaczenia terenu.

KARTA TERENU ZO

1

Oznaczenie na rysunku planu: B.1ZO

2

Powierzchnia terenu: 0,8 ha

3

Przeznaczenie, funkcja

- 1) Ogrody przydomowe: ogrody warzywne, sady.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.

2)Zgodnie z powszechnie obowiązującym prawem w tym zakresie.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Teren oznaczony symbolem B.1ZO znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1)Dopuszcza się budowę 1. budynku gospodarczego na przechowanie narzędzi oraz takie elementy małej architektury jak pergole i altanki.

2)Powierzchnia zabudowy ogólnej max. 10% powierzchni działki.

3)max. wysokość zabudowy nie wyższa niż 4 m npt.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1)Dostęp do terenu z dróg istniejących, graniczących z działką.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie ustala się.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1)Teren oznaczony symbolem B.1ZO znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

2)Ogrodzenie działki lub jej części tylko z materiałów naturalnych.

3)Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15 m npt.

4)Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

1)Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

1) Plan nie zmienia dotychczasowej funkcji terenu.

## KARTA TERENU MW

1

Oznaczenie na rysunku planu: B.1MW

2

Powierzchnia terenu: 0,4 ha

3

Przeznaczenie, funkcja terenu

Funkcja terenu:

a)główna: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) towarzyszące: usługi nieuciążliwe, takie jak handel detaliczny, biura i inne analogiczne.

c)Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.11 niniejszej uchwały).

d)Wykluczenia: stacje paliw, warsztaty samochodowe, hurtownie, przemysł lub wytwórczość uciążliwa.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) Teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.

2) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6

Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury

1) Teren oznaczony symbolem B.1MW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy mieszkaniowej stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura, drogi

wewnętrzne, parkingi, drogi piesze i rowerowe, place zabaw,

2) Dla projektowanej zabudowy obowiązują:

a) budynki mieszkalne do III kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy max 12 m,

c) poziom posadowienia parteru budynku 0,6 – 1,2 m npt. (mierzony zgodnie z przepisami odrębnymi),

d) dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu 30° do 45°, w dachu okna dachowe i / lub wystawki z dachem dwuspadowym o kalenicy ustawionej prostopadle do kalenicy głównej dachu,

e) ustawienia kalenicy dachu nie ustala się,

f) zabudowa obiektów kubaturowych max. 50% powierzchni działki,

g) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym z warunkiem, że dach będzie jednorodny w materiale i kolorystyce.

3) Dopuszcza się realizację ogrodzeń, lub żywopłotów wygradzających teren zabudowy mieszkaniowej, o wysokości nie wyższej niż 1,5 m npt.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczaj ulice klasy lokalnej.

2) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym

1) Dopuszcza się podział terenu na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1) Teren oznaczony symbolem B.1MW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

2) Budowa ogrodzenia działki lub jej części tylko z materiałów naturalnych.

3) Zakaz likwidowania historycznych podziałów działek, oznaczonych na rysunku planu poprzez ich scalenie oraz zakaz podziałów poprzecznych. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2.

4) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

1) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.

2) Ogrzewanie budynków indywidualne własne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek, itp.

3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

KARTA TERENU U

1

Oznaczenie na rysunku planu: A.1U, B.1U

2

Powierzchnia terenu: 0,93 ha

3

Przeznaczenie, funkcja terenu

1) Funkcja terenu : teren przeznaczony pod funkcję usługową – świetlica, sklep itp.

2) Wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>, stacje paliw, warsztaty powodujące ponadnormatywny hałas oraz zapylenie.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) Teren oznaczony symbolem A.1U znajduje się w strefie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.

2) Teren oznaczony symbolem A.1U, B.1U znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.

3) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%, w tym udział zieleni wysokiej min. 20 %.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Teren oznaczony symbolem A.1U, B.1U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi.

2) Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. Elewacje obiektu realizowane wzdłuż ulic sta-  
nowić będą domknięcie przestrzeni publicznej.



8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: Zabudowa w postaci budynku usługowego lub usługowo – mieszkalnego gdzie usługi znajdować się będą w parterze, a mieszkanie na piętrze lub w podwórzu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, miejsca postojowe oraz mała architektura,

2) Obowiązujące ustalenia dla budynku podstawowego:

- a) wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem,
- b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max 9,0 m,
- c) poziom posadzki parteru (0,00) 0,3 ÷ 0,6 m npt.,
- d) dach o nachyleniu 30° do 45° dwu lub wielospadowy,
- e) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko podobnym.

3) W ramach zabudowy gospodarczej dopuszcza się:

a) budynek gospodarczy murowany, wysokość budynku gospodarczego I kondygnacja, do 5,5 m npt., pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym.

4) Dopuszcza się realizację ogrodzeń przy użyciu materiałów naturalnych lub żywoplotów wygradzających teren zabudowy mieszkaniowej, o wysokości nie wyższej niż 1,5 m npt.

5) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 60 % ogólnej powierzchni działki.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej.

2) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie ustala się.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Teren oznaczony symbolem A.1U, B.1U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

2) Budowa ogrodzenia działki lub jej części tylko z materiałów naturalnych.

3) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

1) Obiekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.

2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek itp.

3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

1) Plan nie zmienia dotychczasowej funkcji terenu.

KARTA TERENU US

1

Oznaczenie na rysunku planu: B.1US

2

Powierzchnia terenu: 0,8 ha

3

Przeznaczenie, funkcja terenu

1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję sportu i rekreacji ( boisko sportowe).

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) Teren oznaczony symbolem B.1US znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie.

2) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3) Powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w stosunku do powierzchni całkowitej działki.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Adaptacja i ochrona istniejących drzew znajdujących się na terenie.

2) Teren oznaczony symbolem B.1US znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) Teren stanowi przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenu zgodnie z ust. 8.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) Podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:

a) Boisko do gier zespołowych,

b) Budynek socjalny, w którym winny się znaleźć toalety, przebieralnia itp. wysokość max. 9 m, max. powierzchnia ogólna budynku 100 m<sup>2</sup>, dach wysoki, dwuspadowy, mała architektura w postaci ławek, koszy na śmieci, wokół boiska od strony południowej i zachodniej należy nasadzić szpaler drzew i szpaler krzewów.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Bezpośredni dostęp do terenu z drogi KDL.

2) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie ustala się.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Teren oznaczony symbolem B.1US znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

2) Budowa ogrodzenia działki lub jej części tylko z materiałów naturalnych.

3) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

1) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

1) Obowiązek ustalenia stawki pobieranej przez gminę przy sprzedaży nieruchomości nie dotyczy.

KARTA TERENU UT

1

Oznaczenie na rysunku planu: A.1UT, B.1UT

2

Powierzchnia terenu: 5,63 ha

3

Przeznaczenie, funkcja terenu

1) Dla funkcji terenu A.1UT:

a) główna: usługi turystyczne, w tym pensjonat, domki rekreacyjne, gastronomia,  
b) dopuszcza się budowę odrębnego budynku mieszkalnego.

2) Dla funkcji terenu B.1UT

1) ustala się zakaz stałej zabudowy na tym obszarze.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Obowiązują linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku planu – załączniku nr 1.

2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) Teren oznaczony symbolem B.1UT znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu rz. Nogat, obowiązuje na tym terenie ochrona środowiska zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

2) Teren oznaczony symbolem B.1UT znajduje się w korytarzu o znaczeniu międzynarodowym w systemie ECONET – Polska, wskazanym do ochrony przyrody i krajobrazu.

3) Teren oznaczony symbolem A.1UT, znajduje się w strefie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.

4) Teren oznaczony symbolem A.1UT, B.1UT znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie

5) Teren oznaczony symbolem B.1UT znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, którym jest międzywale Nogatu.

6) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 50%, w tym udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej.

6

Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury

1) Na terenie oznaczonym symbolem B.1UK znajdują się obiekty współtworzący klimat zabudowy układu ruralistycznego wsi - wyróżnione na rysunku planu- załączniku graficznym do uchwały.

Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6 do uchwały:

a) budynek gospodarczy na posesji nr 17.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) Podstawowe obiekty i zasady zabudowy na terenie oznaczonym symbolem, A.1UT realizowanej w

Ra

mach określonej funkcji:

- a) budynek zamieszkania zbiorowego (hotel, pensjonat), i / lub budynki rekreacyjne,
- b) podjazdy, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla zaopatrzenia obiektów w media,
- c) mała architektura, taka jak: pergole, altanki, basen kąpielowy, oczka wodne itp,
- d) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku zamieszkania zbiorowego lub odrębnego budynku  
jednorodzinnego z garażem,
- e) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
- f) dopuszcza się budowę basenu kąpielowego krytego lub / i odkrytego.

2) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:

- a) liczba kondygnacji naziemnych: max. II, w tym poddasze użytkowe,
- b) poziom posadzki parteru budynku (0,00) 0,3 – 0,6 m npt.,
- c) wysokość budynku mieszkalnego i zamieszkania zbiorowego (pensjonatu) – od poziomu terenu do kalenicy max 9 m,
- d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się kombinację dachu dwuspadowego,
- e) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym.

3) Dla budynku gospodarczego:

- a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 4,0 - 5,5 m,
- b) budynek parterowy,
- c) poziom posadowienia parteru budynku min. 0,2 m npt.,
- d) dach dwuspadowy, pokrycie dachu tak jak na budynku funkcji głównej.

4) Dla projektowanej zabudowy rekreacyjnej obowiązuje:

- a) budynki I kondygnacyjne z antresolą wykorzystaną na sypialnie,
- b) poziom posadzki parteru (0,00) 0,3 ÷ 0,5 m npt.,
- c) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°,
- d) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, fioleto-  
gra  
fioletowym lub czarnym.

5) Dla basenu krytego obowiązuje:

- a) wysokość I kondygnacja max. do 6,5 m npt.,
- b) rodzaju dachu i pokrycia nie ustala się, wyklucza się pokrycie w kolorze jasnozielonym i niebieskim.

6) Dopuszcza się realizację ogrodzeń przy użyciu materiałów naturalnych lub żywo-  
wygradzających

teren zabudowy mieszkaniowej, o wysokości nie wyższej niż 1,5 m npt.

7) Powierzchnia zabudowy ogólnej max. 30% powierzchni działki wyznaczonej pod zabudowę  
zagrodową.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza droga gminna.
- 2) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji terenu (zgodnie z §5 pkt.2), realizować na terenie własnej działki.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym  
zakaz zabudowy

- 1) Ustala się zakaz zabudowy stałej na obszarze oznaczonym symbolem B.1UT.
- 2) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12,0 m npt. (np. maszty antenowe, itp.).
- 3) Budowa ogrodzenia działki lub jej części tylko z materiałów naturalnych.
- 4) Adaptacja i ochrona istniejących drzew znajdujących się na terenie.

12

#### Zasady obsługi inżynierskiej

- 1) Wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.
- 2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna, ekogroszek itp.
- 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13

#### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

- 1) Ustala się 20 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

#### KARTA TERENU IW

1

#### Oznaczenie na rysunku planu: A.1IW

2

Powierzchnia terenu: 2,36 ha

3

#### Przeznaczenie, funkcja

- 1) Urządzenia techniczne dla pozyskania wody pitnej:
  - a) ujęcie wody,
  - b) stacja uzdatniania wody.

4

#### Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.

5

#### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Przestrzeń publiczna nie występuje.

6

#### Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) Obiekty i urządzenia do pozyskania wody pitnej, w tym ujęcie wody oraz stacja uzdatniania wraz z bezpośrednią strefą ochrony, realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi urządzeń technicznych.

- 2) Obiekty i budowle niezbędne dla utrzymania bezpieczeństwa sanitarnego.

- 3) Obiekty i budowle niezbędne dla ochrony przed powodzią.

7

#### Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) Dostęp do terenu z drogi publicznej.

8

#### Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie dotyczy.

9

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Zakaz budowy obiektów innych, nie związanych z funkcją terenu.

10

Zasady obsługi inżynierskiej

1) Doprowadzenie sieci wodociągowych i energetycznych, kanalizacji sanitarnej, teletechnicznej i innej związanej z funkcjonowaniem ujęcia wody i ochroną jego bezpieczeństwa..

11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

a) Plan nie zmienia funkcji terenu.

KARTA TERENU IE

1

Oznaczenie na rysunku planu: C.1IE

2

Powierzchnia terenu: 1,16 ha

3

Przeznaczenie, funkcja

1) Elektrownia biogazowa.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Zgodnie z odrębnymi przepisami prawa.

5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Przestrzeń publiczna nie występuje.

6

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) Budynki i urządzenia do przetwarzania biomasy w energię cieplną, linie technologiczne

Spalarnia

biomasy, w tym:

a) magazyny na biomasę,

b) system urządzeń do przesyłu energii elektrycznej,

2) Maksymalna wysokość budynków i budowli – 15,0 m,

3) Powierzchni zabudowy nie ustala się.

4) Linie energetyczne kablowe i napowietrzne łączące generator wytwarzający prąd z GPZ - tu na terenie

zakładu oraz dostarczające prąd do GPZ-tu Rakowo w Malborku.

7

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Dostęp do terenu z drogi publicznej.

2) Na terenie zabezpieczyć ilość miejsc postojowych dla pracowników i dla samochodów niezbędnych

do prowadzenia funkcji głównej.

8

Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym

Zgodnie z odrębnymi przepisami prawa.

9

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Szczegółowe lokalizacje elektrowni biogazowej oraz sieci elektroenergetycznej służącej do zasilania po

szczególnych elektrowni wiatrowych, o których mowa w przedmiotowym projekcie MPZP zostaną

wskazane na etapie „Projektu zagospodarowania terenu” opracowanego do właściwego projektu budowlanego.

10

Zasady obsługi inżynierskiej

- 1) Podłączenie obiektów do sieci wodociągowej.
- 2) Energia elektryczna na zasadach gestora sieci.
- 3) Ogrzewanie budynków własne.
- 4) Sieć ciepłownicza do przesyłania wytworzonej energii cieplnej.
- 5) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

- 1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

## KARTA TERENU ZL

1

Oznaczenie na rysunku planu: A.1ZL, A.2ZL, A.3ZL, A.4ZL, B.1ZL, B.2ZL, B.3ZL, B.4ZL

2

Powierzchnia terenu: 79,86 ha

3

Przeznaczenie, funkcja

- 1) Las. Gospodarka leśna prowadzona zgodnie z planem urządzeniowo - leśnym.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Teren oznaczony symbolem A.1ZL znajduje się w korytarzu o znaczeniu międzynarodowym w systemie ECONET – Polska, wskazanym do ochrony przyrody i krajobrazu.
- 2) Teren oznaczony symbolem A.1ZL, A.2ZL, A.3ZL, A.4ZL znajduje się w strefie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.
- 3) Teren oznaczony symbolem A.1ZL, A.2ZL, A.3ZL, A.4ZL, B.1ZL, B.2ZL, B.3ZL, B.4ZL znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej w Ząbrowie., na tych terenach prowadzenie gospodarki musi uwzględniać ochronę gruntów i wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
- 4) Obowiązuje ochrona środowiska leśnego.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Teren oznaczony symbolem A.3ZL, B.1ZL, B.4ZL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1 i ust. 2.
- 2) Teren oznaczony symbolem A.4ZL, B.3ZL, B.4ZL znajduje się w strefie ekspozycji „E” układu ruralistycznego wsi. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie dotyczy.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) Zgodnie z planem urządzeniowo – leśnym przyjętym przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych.
- 2) Dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych, po uprzednim uzgodnieniu przebiegu z zarządcą terenu.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) Zakaz wjazdu do lasu z dróg innych niż wyznaczone.
- 2) Lokalizacje parkingów na terenie lasu nie dopuszcza się.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym  
Nie ustala się.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) Teren oznaczony symbolem A.3ZL, B.1ZL, B.4ZL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, nowa zabudowa oraz modernizacja obiektów istniejących winna nawiązywać do zabudowy regionalnej tego obszaru i wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.
- 2) Zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem A.4ZL, B.3ZL, B.4ZL znajdującym się w strefie ochrony ekspozycji „E” układu ruralistycznego wsi.
- 3) Zakaz lokalizacji reklam na terenach znajdujących się w strefie ochrony ekspozycji „E”.
- 4) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi z wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności, z tym, że powierzchnia reklamy nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>. Na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam w granicach własności o pow. nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

- 1) Przez teren mogą przechodzić sieci podziemne i naziemne infrastruktury technicznej.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

- 1) Obowiązek ustalenia stawki pobieranej przez gminę przy sprzedaży nieruchomości nie dotyczy, (plan nie zmienił funkcji terenu).

KARTA TERENU Zn

1

Oznaczenie na rysunku planu: Zn

2

Powierzchnia terenu: 9,4 ha

3

Przeznaczenie, funkcja

- 1) Teren przeznaczony pod zielen naturalną.

4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) Ochrona terenu przed zanieczyszczeniem.
- 2) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Teren znajduje się w korytarzu o znaczeniu międzynarodowym w systemie ECONET – Polska, wskazany do ochrony przyrody i krajobrazu.
- 2) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 90%.

6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Nie dotyczy.

7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych



Nie dotyczy.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) Dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

9

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Zakaz budowy dróg i parkingów.

10

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie ustala się.

11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Zakaz zabudowy obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

2) Zakaz realizacji reklam w sąsiedztwie drogi.

3) Zakaz realizacji reklam emitujących zmienne światło.

12

Zasady obsługi inżynierskiej

1) Przez teren mogą przechodzić sieci podziemne i naziemne infrastruktury technicznej.

13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

1) Obowiązek ustalenia stawki pobieranej przez gminę przy sprzedaży nieruchomości nie dotyczy, (plan

nie zmienił funkcji terenu).

## KARTA TERENU TR

1

Oznaczenie na rysunku planu TR

2

Przeznaczenie, funkcja

Wały przeciwpowodziowe, funkcja ochronna.

3

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) Teren znajduje się w korytarzu o znaczeniu międzynarodowym w systemie ECONET – Polska wskazanym do ochrony przyrody i krajobrazu.

2) Ochrona przed zniszczeniem.

5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Objęte ochroną konserwatora zabytków. Wszelkie zmiany wymagają opinii WKZ.

6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie dotyczy.

7

Dostępność komunikacyjna, parkingi

Nie dotyczy.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) Wały przeciwpowodziowe chroniące tereny zabudowane wsi i tereny rolne przed wodami rzeki

Nogat.

2)Obowiązują wszelkie prace służące utrzymaniu wałów w sprawności technicznej.

3)Dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych oraz uzgodnienia z instytucjami Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Wojewódzkim Zarządem Melioracji i innymi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym  
Nie dotyczy.

10

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Zakaz zabudowy.

11

Zasady obsługi inżynierskiej

Nie dotyczy.

12

Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę

1) Obowiązek ustalenia stawki pobieranej przez gminę przy sprzedaży nieruchomości nie dotyczy, (plan nie zmienił funkcji terenu).

## KARTA TERENU WS

1

Oznaczenie na rysunku planu: 1.WS, 2.1WS, 2.2WS, 3.WS, 4.1WS, 4.2WS, 4.3WS, 4.4WS, 4.5WS, 4.6WS

2

Przeznaczenie, funkcja

1)Wody powierzchniowe, śródlądowe, płynące i stojące, w tym melioracyjne urządzenia podstawowe i szczegółowe.

3

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4

Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1)Ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej.

2)Ochrona przed zanieczyszczeniem.

5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Nie dotyczy.

6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie dotyczy.

7

Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) Zapewnić dostępność w celu utrzymania, czyszczenia i koszenia traw.

8

Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

Urządzenia podstawowe

1) 1.WS – rzeka Nogat, międzynarodowa droga wodna E 70, za zgodą zarządcy budowa pomostów cumowniczych,

2)2.1WS – przekop rzeki Fiszewki, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

3)2.2WS – rzeka Fiszewka, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

- 4)4.1WS – kanał Leniwy Nogat, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,
- 5)4.2WS - kanał Ap33 Ząbrowo, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,
- 6)4.3WS – kanał Ap44 Ząbrowo, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,
- 7)4.4WS – kanał Ap46 Ząbrowo, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,
- 8)4.5WS – kanał H Ząbrowo, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,
- 9)4.6WS – kanał Ząbrowski, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

Urządzenia szczegółowe:

- 1)3.WS – rowy melioracyjne, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem.

9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) Wszystkie ciekły wodne, zbiorniki oraz stawy podlegają ochronie, czyszczeniu, konserwacji i udrożnieniu

z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu.

10

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) Zakaz zabudowy, zasypywania i pogłębiania.

11

Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

- 1) Obowiązek ustalenia stawki pobieranej przez gminę przy sprzedaży nieruchomości nie dotyczy, (plan nie zmienił funkcji terenu).

## § 13.

Komunikacja.

1. Ustala się system komunikacji na terenie obszaru objętego mpzp oparty na drogach publicznych – klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD).

2. Funkcja drogi (ulicy), określona w tekście planu, odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu.

3. Ustalenia dotyczące poszczególnych dróg, na terenach zabudowy zwartej należy kształtować jako ulice:

- 1) KDGP droga główna, stanowiąca powiązanie krajowe łączące Gorzów poprzez Chojnice, Swarżyn (węzeł z autostradą A1), Malbork, Elbląg (węzeł z K7) do przejścia granicznego w Grzechotkach, od której początek swój ma droga powiatowa KDL przechodząca przez środek wsi Ząbrowo. Po przebudowie drogi dK22 odcinek od skrzyżowania w Starym Polu do Jegłownika droga w klasie zbiorczej KDZ. Dla drogi ustala się:

- a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z obowiązującymi przepisami – 40 m, w miarę możliwości terenowych,

- b) szerokość jezdni 7, 0 - 9,0 m, po obu stronach pobocze o szerokości min. 1m.

- 2) KDZ droga zbiorcza, stanowiące podstawową oś komunikacyjną dla obsługi obszaru opracowania :

- a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych, nie mniej jednak niż 15m.

- b) szerokość jezdni 5,5 - 6,5 m,

- c) w liniach rozgraniczających drogę w granicach zwartej zabudowy - chodnik(i) dla pieszych oraz

min. jednostronna ścieżka rowerowa, dopuszcza się ścieżkę rowerową łączoną z chodnikiem,  
d) oświetlenie ulic na terenie zwartej zabudowy,  
e) ochrona nasadzeń przydrożnych – będących śladem historycznych alei.

3) KDL drogi lokalne (na terenie zwartej zabudowy wsi – ulice), stanowiące podstawową oś komunikacyjną dla obsługi obszaru opracowania, połączone z układem zewnętrznym – drogą K22. Ustala się następujące parametry:

- a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi min. 12,0 m optymalnie - 15 m, w miarę możliwości terenowych.
- b) szerokość jezdni 5,5 - 6,5 m,
- c) w liniach rozgraniczających drogę w granicach zwartej zabudowy - chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa, dopuszcza się ścieżkę rowerową łączoną z chodnikiem,
- d) oświetlenie ulic na terenie zwartej zabudowy,
- e) ochrona nasadzeń przydrożnych – będących śladem historycznych alei.

4) KDD drogi dojazdowe (na terenie zwartej zabudowy – ulice), należące do podstawowego układu komunikacyjnego obszaru, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD. Ustala się następujące parametry:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 10 m, optymalnie 12,0 m,
- 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej jednak niż 5,5 m,
- 3) w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz tam gdzie to niezbędne - jednostronna ścieżka rowerowa,
- 4) dopuszcza się miejsca postojowe, jeżeli szerokość w liniach rozgraniczających będzie wystarczająca,
- 5) oświetlenie ulic na terenie zwartej zabudowy,
- 6) w liniach rozgraniczających ulic realizowane będą sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej dla zaopatrzenia w media terenów budowlanych.

5) KDW drogi wewnętrzne, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego obszaru planu z terenami poszczególnych działek budowlanych, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla terenu ulic wewnętrznych obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych, nie mniej jednak niż 8,0 m,
- b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – min. 3,5 m dla ruchu jednostronnego lub dwustronnego z mijanką lub jezdnią pieszo – jezdnią.

5. Dopuszcza się, w liniach rozgraniczających ulicę, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy lub właściciela terenu.

## § 14.

### Infrastruktura techniczna

1) Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, w tym: sieci elektroenergetyczne, telefoniczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieć gazową dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy.

2) Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących i nowo projektowanych sieci, włączonych do układu sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez operatora systemu dystrybucji, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- a) Objętą opracowaniem przestrzeni planu należy wyposażyć w sieć wodociągową w układzie pierścieniowym; dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym,
- b) Parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejącej i projektowanej zabudowy realizowanej na obszarze objętym planem oraz zabezpieczać potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
- c) Włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego.
- d) Sieć prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację sieci na terenach działek prywatnych, pod warunkiem uzyskania zgody od właścicieli (nie dotyczy drogi dK22 oznaczonej na rysunku planu KDGP).

3) Odprowadzanie ścieków odbywać się będzie do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującego ścieki na istniejącą oczyszczalnię ścieków w Starym Polu).

- a) Docelowo objętą opracowaniem przestrzeni należy uzbroić w sieć ogólnospławnej kanalizacji sanitarnej.
- b) Sieć kanalizacji sanitarnej, z uwagi na małe różnice wysokości terenu, wymusza budowę sieci tłocznej, w tym celu należy lokalizować przepompownie ścieków, pod które wskazuje się teren oznaczony na rysunku plan symbolem ps.
- c) Poziom zagłębienia sieci możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego sieci kanalizacyjnej.
- d) Sieć prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację sieci na terenach działek prywatnych, pod warunkiem uzyskania zgody od ich właścicieli (nie dotyczy drogi dK22 oznaczonej na rysunku planu KDGP).

4) Odprowadzanie wód opadowych

- a) Odprowadzenie wód opadowych z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów, po ich uprzednim podczyszczeniu, wprowadzić do gruntu lub do lokalnych zagłębień (naturalnych lub sztucznie utworzonych), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- b) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych nie zanieczyszczonych bezpośrednio do gruntu (zgodnie z prawem ochrony środowiska).
- c) Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów – do zbiorników lokalizowanych na własnej działce i wykorzystanie ich do celów gospodarczych, przy pielęgnowaniu ogrodu przydomowego na terenach mieszkaniowych lub do celów bezpieczeństwa p. poż. (nie dotyczy drogi dK22 oznaczonej na rysunku planu KDGP).

6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, polegającą na:

- a) Modernizacji i przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia, w tym także szczególnie na terenach zwartej zabudowy oraz terenach przeznaczonych pod rekreację na linie kablowe.
- b) Budowie nowych linii energetycznych kablowych i napowietrznych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- c) Budowie nowych stacji transformatorowych w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem E.
- d) Obowiązuje oświetlenie ulic lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych na terenach zwartej zabudowy wsi. Wskazane oświetlenie ciągów pieszych i pieszo - rowerowych.
- e) Nowe podłączenia budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.
- f) Należy zachować, zgodnie z przepisami szczególnymi, strefy wolne od zabudowy pod istniejącymi sieciami energetycznymi; szczególnie dotyczy to linii wysokiego napięcia (nie dotyczy drogi dK22 oznaczonej na rysunku planu KDGP).

6) W zakresie telekomunikacji

- 1) Budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej polegającą na:

- a) przebudowie istniejących sieci,
- b) budowie nowych sieci telekomunikacyjnych,
- c) budowie sieci szerokopasmowej wraz z infrastrukturą techniczną z nimi związaną, którą należy lokalizować na terenach rolnych lub liniach roz graniczających drogi publiczne za zgodą właściciela lub zarządcy drogi (nie dotyczy drogi dK22 oznaczonej na rysunku planu KDGP).

7) Zaopatrzenie w gaz. Ustala się obsługę zabudowy istniejącej i projektowanej z sieci gazowej:

- a) Sieć gazowa średniego ciśnienia znajdować się będzie w liniach roz graniczających drogi KDL (nie dotyczy drogi dK22 oznaczonej na rysunku planu KDGP).
- b) Zaopatrzenie budynków w gaz odbywać się będzie z sieci rozdzielczej, umieszczonej w drogach dojazdowych i wewnętrznych (nie dotyczy drogi dK22 oznaczonej na rysunku planu KDGP).
- c) Dopuszcza się realizację sieci gazowej na terenach działek prywatnych, pod warunkiem otrzymania zgody właściciela terenu.

### ROZDZIAŁ III

#### USTALENIA KOŃCOWE

##### § 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

##### § 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.