

UCHWAŁA NR VI/24/15  
Rady Gminy Kwidzyn  
z dnia 28.02.2015r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obrębów geodezyjnych: Brachlewo, Brokowo Tychnowieckie, Dubiel, Kamionka, Tychnowy

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594, z późn. zmianami); art. 20 ust.1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 16 ust 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015, poz. 199) oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zatwierdzonego uchwałą Nr IX/43/11 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 1 lipca 2011 roku

Rada Gminy Kwidzyn uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Brachlewo, Brokowo Tychnowieckie, Dubiel, Kamionka, Tychnowy, o powierzchni ok. 1100ha, zwany dalej „planem”, w granicach określonych w uchwale Nr IX/44/11 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 1 lipca 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Brachlewo, Brokowo Tychnowieckie, Dubiel, Kamionka, Tychnowy.

2. Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od północnego-zachodu – miejscowość Brachlewo;
- 2) od północy – granica gminy Ryjewo;
- 3) od wschodu – miejscowość Dubiel;
- 4) od południowego-wschodu – miejscowość Brokowo;
- 5) od południa – miejscowość Kamionka;
- 6) od zachodu – miejscowość Tychnowy.

**§ 2.1.** Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
  - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
  - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
  - 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

**Rozdział 1. - Przepisy ogólne.**

**§ 3.1.** Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) funkcje przemysłowe – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym oraz inna działalność prowadzona na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 2) funkcje obsługi komunikacji – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacja paliw, myjnie, serwisy samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów i inne;
- 3) funkcje usługowe (usługi) dzieli się na:
  - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), itp.,

- b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, itp.,  
- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 4) infrastruktura elektroenergetyczna: oznacza sieci i urządzenia związane z przesyłem energii elektrycznej i zaopatrzeniem w nią ludności i przedsiębiorstw, w tym między innymi: napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, przewody światłowodowe, wieże i maszty, m.in. radiowo-telewizyjne, dla potrzeb telefonii komórkowej, dla potrzeb abonenckiego dostępu radiowego, stacje elektroenergetyczne i inne działające na podobnej zasadzie i w określonym celu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
- a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,  
b) w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 6) reklama, jest to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 7) stawka procentowa: oznacza stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”);
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu;
- 9) zabudowa: ogół budynków zlokalizowanych na danym terenie.

**§ 4.1.** Obszar objęty planem dzieli się na cztery jednostki:

- 1) jednostka A obejmuje obszar położony pomiędzy południową granicą planu a drogą oznaczoną w planie jako KD.L.03 z miejscowości Tychnowy do Brokowa;
- 2) jednostka B obejmuje obszar położony pomiędzy drogą oznaczoną w planie jako KD.L.02 z miejscowości Tychnowy do wsi Dubiel, a drogą oznaczoną w planie jako KD.L.03 z miejscowości Tychnowy do Brokowa;
- 3) jednostka C obejmuje obszar położony pomiędzy drogą oznaczoną w planie jako KD.Z.01 z miejscowości Brachlewo do wsi Licze, a drogą oznaczoną w planie jako KD.L.02 z miejscowości Tychnowy do wsi Dubiel;
- 4) jednostka D obejmuje obszar położony pomiędzy północną granicą planu, a drogą oznaczoną w planie jako KD.Z.01 z miejscowości Brachlewo do Licze.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) oznaczenie jednostki, w której się znajduje;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) przeznaczenie terenu.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania.

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

**§ 5.1.** Plan zawiera dwu szczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, zasady obsługi komunikacyjnej terenu;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 13) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

**§ 6.1.** Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) granica administracyjna gminy Kwidzyn;
- 3) granica obszarów wskazanych do lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczona na rysunku studium;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) oznaczenia terenów:
  - a) oznaczenie terenu elementarnego,
  - b) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 7) przeznaczenie terenu:
  - a) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - c) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,
  - d) EW – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - e) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni,
  - f) R – tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
  - g) R/RM – tereny rolnicze z zabudową zagrodową,
  - h) ZL – tereny lasów,
  - i) E – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
  - j) TZ – tereny zamknięte;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - b) płyty ekologiczne B1, B2, B3 i B4,
  - c) strefy ochronne dla wyróżnionych elementów środowiska przyrodniczego,
  - d) aleja drzew do zachowania;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) strefa ochrony archeologicznej A2,
  - b) strefa obserwacji archeologicznej A1,
  - c) stanowisko archeologiczne,
  - d) obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
  - e) zespoły zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji,
  - f) budynki o wartościach historyczno – kulturowych;
- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
  - a) KD.Z – droga klasy Z - zbiorcza,
  - b) KD.L – droga klasy L – lokalna,
  - c) KD.D – droga klasy D - dojazdowa,
  - d) KD.W – droga wewnętrzna,
  - e) KX - dojazd,
  - f) lokalny szlak rowerowy;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej;

- a) E – istniejące stacje transformatorowe nastupowe,
- b) Ks – przepompownia ścieków,
- c) urządzenia wodne melioracji szczegółowych – do zachowania,
- d) linia elektroenergetyczna 400 kV wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania,
- e) linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania,
- f) linia elektroenergetyczna 15 kV,
- g) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania,
- h) istniejący i planowane dalekosiężne rurociągi naftowe wraz ze strefą bezpieczeństwa.

## **Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

### **§ 7. Przeznaczenie terenów**

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację farmy elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100kW:

1) na farmę składają się:

- a) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczone w planie jako EW,
- b) dojazdy do poszczególnych elektrowni wiatrowych, oznaczone w planie jako KDW,
- c) place montażowo – manewrowe,
- d) tereny urządzeń elektroenergetycznych i linie energetyczne,
- e) kable elektroenergetyczne, kable teletechniczne, których trasy ustala się na etapie projektu budowlanego oraz pozostała infrastruktura techniczna towarzysząca elektrowniom wiatrowym;

2) lokalizację poszczególnych elektrowni wiatrowych, dopuszcza się z zachowaniem następujących zasad:

- a) zasięg uciążliwości akustycznej musi być bezwzględnie ograniczony, zgodnie z obowiązującymi przepisami, do granic terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,
- b) usytuowanie poza strefami ochronnymi dla wyróżnionych elementów środowiska przyrodniczego, o których mowa w § 9 ust. 3, oznaczonymi na rysunku planu,
- c) minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (końców łopat turbiny) od osi linii, wynosi trzykrotną średnicę koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej;

3) dla elektrowni wiatrowych planowanych i oznaczonych w planie jako: w jednostce A- 09/1.1.EW, w jednostce B – 03/1.1.EW, 03/1.2.EW i 03/1.3.EW, w jednostce C – 03/1.1.EW, w jednostce D – 04/1.1.EW i 04/1.2.EW ustala się nieprzekraczalne parametry:

- a) wysokość części budowlanej wraz z łopatami wirnika elektrowni wiatrowej: do 190m,
- b) moc każdej elektrowni do 2,4MW;
- 4) dopuszcza się lokalizację masztów do pomiaru siły i kierunku wiatru oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym w tym kabli sterowania i automatyki w granicach wyznaczonych dróg i dojazdów, a także przez grunty rolne w sposób niezakłócający możliwości rolniczego wykorzystania terenu.

2. Wyklucza się zalesienia użytków rolnych usytuowanych w odległości mniejszej niż 200m od planowanych lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczonych w planie jako EW, na pozostałym terenie ustala się zasady zalesienia użytków rolnych:

- a) dopuszcza się zalesienia na glebach zagrożonych erozją, niezależnie od klasy gleby,
- b) wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne.

3. W odległości nie mniejszej niż 200m od terenów EW przeznaczonych na cele lokalizacji elektrowni wiatrowych dopuszcza się budowę stawów hodowlanych i innych zbiorników wodnych, zwiększających zdolności retencyjne obszaru.

4. Obowiązuje zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych, za wyjątkiem miejsc niezbędnych do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów lub dróg.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją usługową i mieszkaniową.

6. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację przydomowych instalacji i urządzeń do wytwarzania energii o mocy do 100kW, wykorzystujących odnawialne źródła energii.

### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Zasady lokalizacji reklam, to jest nośników informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami:

1) lokalizację reklam, z zastrzeżeniem pkt 4) dopuszcza się na terenach o przeznaczeniu:

- a) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- b) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
- c) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni,
- d) PU- tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

2) ustala się parametry reklam:

- a) wysokość budowli do 8m,
- b) powierzchnia tablicy do 6m<sup>2</sup>;

3) na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej reklamy;

4) wyklucza się lokalizację reklam na budynkach zabytkowych, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 1) i w ich bezpośrednim sąsiedztwie, za wyjątkiem szyldów dotyczących działalności prowadzonej na posesji o wymiarach nie przekraczających 1m<sup>2</sup>.

2. Zasady dotyczące kolorystyki i wykończenia zewnętrznego obiektów budowlanych:

1) na całym terenie obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów, określona w ustaleniach dla terenów elementarnych, ustalenia w zakresie kolorystyki nie dotyczą budynków i budowli infrastruktury technicznej;

2) dla budowli w gospodarstwach rolnych lub leśnych obowiązuje kolorystyka w tonacji zieleni, brązów i szarości, nie kontrastująca z otoczeniem i harmonijnie dostosowana do otaczającego krajobrazu;

3) elektrownie wiatrowe powinny być pomalowane w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem (np. tonacja szara), ustalenie nie dotyczy oznaczeń wymaganych przepisami;

4) obowiązuje wykończenie elewacji budynków z tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: tynk, kamień, cegła, drewno, ustalenie nie dotyczy terenów A.07.PE, A.08.PU i B.07.PE.

### **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Na terenie objętym planem znajdują się fragmenty Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Ryjewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, których granice oznaczono na rysunku planu. Zasady ochrony na terenie OChK określają przepisy, zawarte w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVIII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455).

2. Na terenie objętym planem ochronie podlegają, oznaczone na rysunku planu, płyty ekologiczne B1, B2, B3 i B4 obejmujące małe zbiorniki wodne wraz z ich najbliższym otoczeniem, gdzie obowiązuje zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego.

3. Wyznacza się strefy ochronne:

1) dla wyróżnionych elementów środowiska przyrodniczego,

a) o szerokości minimum 200m od wyznaczonych w planie płyt ekologicznych B1 i B4,

b) o szerokości minimum 200m od terenów leśnych (m.in. ze względu na gatunek nietoperza mroczka późnego),

c) o szerokości minimum 200m od zadrzewień wzdłuż drogi z Brachlewa do Dubiela, wskazanych na rysunku planu jako aleja drzew do zachowania,

d) o szerokości około 500m od oczek wodnych stanowiących siedliska występowania rzadkich i chronionych ptaków i płazów, tj.:

- oczek wodnych, oznaczonych jako płyty ekologiczne B2 i B3,

- oczka wodnego na terenie A.07.PE,

- oczka wodnego znajdującego się na północny wschód od m. Tychnowy - działka nr 160/1, obr. Tychnowy (poza obszarem objętym planem),

- oczka wodnego w rejonie dawnego PGR Dubiel - działka nr 91/6, obr. Dubiel (poza obszarem objętym planem),

e) o szerokości około 1000m od stanowiska bociana białego, gniazdującego na terenie wsi Kamionka.

2) dla farmy elektrowni wiatrowych określa się granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; granice powyższe wyznaczają:

a) linie rozgraniczające tereny elementarne, oznaczone w planie jako MU i RM, dla których dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać 45 dB,

b) na granicy obszaru objętego planem, dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać 40 dB.

4. W celu ograniczenia antropizacji krajobrazu ustala się:

- 1) na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 2), 3) przy czym za drzewostan wartościowy nie uznaje się drzew owocowych, zieleni ruderalnej oraz gatunków drzew i krzewów, których wycinka jest dopuszczalna na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew:
  - a) niezbędną dla realizacji celów publicznych,
  - b) w zakresie niezbędnym na etapie budowy elektrowni wiatrowych, pod warunkiem zapewnienia ekwiwalentnej rekompensaty zlikwidowanego zasobu zieleni,
  - c) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, np. drzew zagrażających, chorych, obumarłych, suchych, wchodzących w kolizję z urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ochronie nie podlegają zadrzewienia wzdłuż rowów melioracyjnych, kolidujące z zadaniami związanymi z prawidłowym utrzymaniem tych urządzeń;
- 4) elektrownie wiatrowe mają być posadowione na konstrukcjach rurowych lub innych o podobnym kształcie.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się: na granicy terenów przeznaczonych na cele zabudowy należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych.

6. W odniesieniu do terenu elementarnego A.07.PE obowiązuje: ochrona dziko występujących zwierząt wraz z ochroną ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, zgodnie z § 5 ust. 1 Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVIII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

7. Działalność usługowa na terenach o przeznaczeniu określonym w planie jako MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może powodować na granicy działki przekroczeń wymaganych standardów jakości środowiskawymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na tym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

8. Należy zachować i chronić przed zanikaniem (zasypaniem, osuszeniem) wszelkie oczka wodne oraz towarzyszące im i ciekom kępy zadrzewień, należy chronić zadrzewienia śródpolne. Ustalenie nie dotyczy realizacji dróg publicznych.

9. Należy stosować elektrownie wiatrowe o podobnej wysokości w celu ograniczenia strefy potencjalnych konfliktów siłowni z awifauną oraz nietoperzami.

10. Posadowienie elektrowni wiatrowych winno być poprzedzone badaniami geotechnicznymi gruntu.

11. Należy stosować nawierzchnie przepuszczalne (gruntowe) i półprzepuszczalne do utwardzenia dróg wewnętrznych.

12. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie (zachowanie istniejących obszarów wodnych, podmokłości, obszarów wodno-błotnych).

13. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Na terenie objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

2. Na obszarze objętym planem występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

1) ochronie konserwatorskiej podlegają budynki:

- a) Brachlewo 16, Budynek mieszkalny z 1896 r., dz. nr 76/2, w gminnej ewidencji nr 18/469,
- b) Brachlewo 16, Budynek gospodarczy z 1905 r., dz. nr 76/2, w gminnej ewidencji nr 19/469,
- c) Brachlewo 16, Budynek gospodarczy – stodoła ok. 1905 r., dz. nr 76/2, w gminnej ewidencji nr 20/469,
- d) Brachlewo 18, Budynek mieszkalny ok. 1905 r., dz. nr 74, w gminnej ewidencji nr 21/469,
- e) Brachlewo 20, Budynek mieszkalny z pocz. XX w., dz. nr 93, w gminnej ewidencji nr 22/469,
- f) Dubiel 12, Budynek mieszkalny – dawna szkoła, ost. ćwierć XIX w., dz. nr 126/5, w gminnej ewidencji nr 47/469,
- g) Dubiel 12, Budynek gospodarczy, ost. ćwierć XIX w., dz. nr 126/5, w gminnej ewidencji nr 48/469,

h) Tychnowy 65, Budynek mieszkalno-gospodarczy, l. 30-te XX w., dz. nr 227, w gminnej ewidencji nr 447/469,

i) Tychnowy 73, Budynek mieszkalno-gospodarczy, l. 30-te XX w., dz. nr 170, w gminnej ewidencji nr 448/469.

2) dla wymienionych budynków obowiązują następujące zasady ochrony:

a) budynki podlegają ochronie w zakresie ich historycznych cech, jak: układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno -estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny,

b) w wymienionych budynkach dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,

c) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje uzgadnianie projektów robót budowlanych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

3. Na terenie objętym planem znajdują się zabytki archeologiczne podlegające ochronie:

1) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu jako A1, która ciągnie się wzdłuż północno-wschodniej i wschodniej granicy gminy poprzez miejscowości: Brachlewo, Dubiel i tereny położone poza obszarem objętym planem;

2) wyznacza się strefę ochrony archeologicznej w pobliżu miejscowości Brachlewo i Dubiel, oznaczoną na rysunku planu jako A2, w granicach strefy A2 znajduje się stanowisko archeologiczne obejmujące fragmenty terenów oznaczonych w planie jako: D.01.R/RM, D.02.R/RM, KD.D.04;

3) szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych przy zabytku, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji;

4) w stosunku do stanowisk archeologicznych ustala się wymóg uzgodnienia planów i projektów inwestycyjnych z właściwym konserwatorem zabytków.

4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

5. Ustala się oznaczone na rysunku planu zespoły zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji, w odniesieniu do których celem jest eksponowanie i pielęgnacja lokalnych tradycji budowlanych i tradycji kształtowania otoczenia:

1) w oznaczonych na rysunku planu zespołach zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji, ochronie podlega charakterystyczne usytuowanie budynków na działce siedliskowej, tj. układ budynków: dośrodkowy, zwarty z wewnętrznym podwórzem, budynki ustawione względem siebie prostopadle lub/i równolegle;

2) lokalizacja nowej zabudowy w zespołach zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji winna być realizowana przy zachowaniu następujących zasad:

a) nowe budynki powinny uzupełniać kompozycję układu zabudowy siedliska,

b) uzupełnienie układu zieleni (na działce i w jej najbliższym otoczeniu) miejscowymi gatunkami drzew i krzewów, nowe nasadzenia drzew powinny uzupełniać i uczytelniać kompozycję pierwotnego układu działki,

c) skala i proporcje budynków na działce siedliskowej:

- dostosowanie skali i proporcji nowo projektowanych budynków do tradycyjnych typów zabudowy,

- zachowanie skali i proporcji nowych obiektów typowych dla funkcji mieszkalnej i gospodarczej,

- zachowanie proporcji wielkości budynków względem siebie.

6. W celu ochrony krajobrazu kulturowego gminy Kwidzyn obowiązuje utrzymanie kompozycji zadrzewień oraz ochrona wartościowej zieleni tj. zadrzewień wzdłuż drogi KD.Z.01; dopuszcza się wycinkę drzew zgodnie z przepisami odrębnymi, np. drzew zagrażających, chorych, obumarłych, suchych, wchodzących w kolizję z urządzeniami infrastruktury technicznej; obowiązuje odpowiednie uzupełnienie kompozycji zadrzewień wzdłuż drogi KD.Z.01.

7. Wyróżnia się oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach historyczno – kulturowych, które należy otoczyć szczególną opieką:

a) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem tych budynków do współczesnych standardów użytkowych, w szczególności dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,

b) dopuszcza się rozbiórkę budynków złym stanie technicznym i realizację nowego budynku, który powinien być usytuowany z zachowaniem historycznie ukształtowanej kompozycji zespołu zabudowy,

c) obowiązuje zasada kontynuacji lokalnej tradycji budowlanej oraz nawiązania do historycznych cech zabudowy, w tym do formy dachu, kolorystyki zabudowy, a także materiałów wykończeniowych elewacji,

d) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych wyróżnionych w planie.

### **§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze objętym planem układ przestrzeni publicznych tworzą pasy dróg publicznych, dla których ustala się:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam, tj. nośników informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami,
  - c) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo handlowe na drogach gminnych w związku z krótkotrwałymi imprezami (np. kiermasz, itp.), w odniesieniu do pozostałych dróg obowiązuje zakaz sytuowania,
  - d) dopuszcza się urządzenia techniczne.

### **§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, wyznaczone przez właściwy organ.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### **§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Ustala się zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości obowiązujące na całym terenie objętym planem:
  - 1) na całym terenie dopuszcza się:
    - a) wydzielanie działek dla potrzeb urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
  - 2) na całym terenie obowiązuje zakaz:
    - a) wydzielania, jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,
    - b) dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) dopuszcza się możliwość podziałów nieruchomości w związku z realizacją farmy elektrowni wiatrowych, a na terenach oznaczonych jako EW dopuszcza się wydzielanie działek o wielkości niezbędnej do posadowienia elektrowni wiatrowej oraz dróg dojazdowych o szerokości minimum 7m w liniach rozgraniczających i placów montażowo – manewrowych.
3. Pozostałe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości obowiązujące w granicach ustalonych planem terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

### **§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Zakaz lokalizacji zabudowy obowiązuje na terenach przeznaczonych na cele rolnicze i leśne oznaczonych w planie jako R – tereny rolnicze, ZL- tereny leśne.
2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
  - 1) wyklucza się rozbudowę i nadbudowę budynków i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i nie spełniających jego ustaleń; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich rozbudowy lub nadbudowy zgodnej z ustaleniami planu;
  - 2) niezgodne z planem istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
  - 3) istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może pozostać bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.
3. Na terenie objętym planem znajdują się istniejące linie energetyczne najwyższego napięcia NN 400kV, wysokiego napięcia WN 110kV:
  - 1) dla linii energetycznej najwyższego napięcia 400kV oznaczonej na rysunku planu wyznaczono strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania o szerokości 80m (tj. po 40m na każdą stronę od osi linii);
  - 2) dla linii wysokiego napięcia 110kV oznaczonej na rysunku planu wyznaczono strefę ograniczeń o szerokości 40m (tj. po 20m na każdą stronę od osi linii);



- 3) w wyznaczonych strefach w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji), a wysokość zagospodarowania (w tym zalesianie gruntów rolnych) i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej.
4. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400, PN6,3MPa; dla zagospodarowania w sąsiedztwie gazociągu obowiązują przepisy odrębne.
5. Przez południowo – zachodnią część obszaru objętego planem przebiegają istniejący dalekosiężny rurociąg naftowy oraz dwa planowane rurociągi produktów naftowych:
  - 1) dla istniejącego rurociągu należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 40m, której środkiem jest oś rurociągu;
  - 2) dla planowanych rurociągów, obowiązują strefy bezpieczeństwa, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;
  - 3) dla układu równolegle biegnących rurociągów przesyłowych strefę bezpieczeństwa wyznaczają poszczególne rurociągi.
6. Zasady bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych:
  - 1) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ich lokalizacja nie może wpływać na ograniczenie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych;
  - 2) elektrownie wiatrowe o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu, powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 3) przed wydaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, należy zgłosić zamiar budowy wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0m n.p.t.;
  - 4) należy zgłosić do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **§ 15. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy.**

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
2. Układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone na rysunku planu: KD.Z.01, KD.L.02, KD.L.03, KD.D.04, KD.D.05, KD.D.06, KD.D.07, KD.D.09.
3. Funkcje uzupełniające do układu dróg publicznych pełnią:
  - a) droga KD.W.08, jako droga wewnętrzna, ogólnodostępna,
  - b) dojazd KX.10.
4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KD.W:
  - 1) dopuszcza się regulację linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, przy uwzględnieniu warunków miejscowych;
  - 2) dla dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych w planie, jako R, RM, R/RM oraz ZL, nie będących drogami dojazdowymi do gruntów rolnych lub do gruntów leśnych, wyklucza się poszerzenia tych dróg na glebach chronionych, tj. klasy III i wyższej oraz na użytkach oznaczonych w ewidencji, jako las;
  - 3) pozostałe ustalenia dla istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
5. Dla komunikacji rowerowej ustala się:
  - 1) wzdłuż dróg KD.Z.01 i KD.D.07 przebiegają lokalne trasy rowerowe;
  - 2) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych.
6. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
  - 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 lokal,
    - b) dla innych funkcji obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb, minimum 1 na działce;
  - 2) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustaleń w pkt 1):
    - a) przy lokalach i obiektach usługowych o powierzchni całkowitej powyżej 100m<sup>2</sup> należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe, przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) nie mniej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych, wynosi od 6 do 15,
    - c) nie mniej niż 1 miejsce na każdych kolejnych 15 miejsc postojowych;
  - 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;

5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

7. Ustalenia dla drogi KD.Z.01:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy Z – zbiorcza;

2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;

3) przekrój: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, lokalna trasa rowerowa;

4) stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

8. Ustalenia dla drogi KD.L.02:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy L – lokalna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: poszerzenie wzdłuż terenu C.06.MU i fragmentu terenu C.03.R, zgodnie z rysunkiem planu, na pozostałym odcinku w istniejących liniach rozgraniczających;

3) przekrój:

a) 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa,

b) obowiązuje zapewnienie ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy płatami ekologicznymi B1 i B2.

9. Ustalenia dla drogi KD.L.03:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy L – lokalna;

2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;

3) przekrój: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa.

10. Ustalenia dla drogi KD.D.04:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: poszerzenie do minimum 10m;

3) przekrój: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, w zależności od potrzeb trasa rowerowa lub chodnik, dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo – jezdny;

4) stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu;

5) na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust 3.

11. Ustalenia dla drogi KD.D.05:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: poszerzenie do minimum 10m;

3) przekrój: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, w zależności od potrzeb trasa rowerowa lub chodnik, dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników.

12. Ustalenia dla drogi KD.D.06:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) planowane poszerzenie do minimum 10m,

b) ze względu na istniejącą zabudowę na niektórych odcinkach wzdłuż terenów elementarnych B.06.MU i B.05.R/RM należy wziąć pod uwagę poszerzenie na drugą stronę drogi, tj. na obszarze nie objętym planem;

3) przekrój: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, w zależności od potrzeb trasa rowerowa lub chodnik.

13. Ustalenia dla drogi KD.D.07:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.TZ obejmuje fragment linii kolejowej, w przypadku, gdy będzie on zbędny dla funkcjonowania linii kolejowej, dopuszcza się włączenie tego terenu w granice pasa drogi publicznej,

b) na pozostałym odcinku szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;

3) przekrój: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, lokalna trasa rowerowa, w zależności od potrzeb chodnik.

14. Ustalenia dla drogi KD.W.08:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, ogólnodostępna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;

3) przekrój dowolny.

3) w wyznaczonych strefach w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji), a wysokość zagospodarowania (w tym zalesianie gruntów rolnych) i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej.

4. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400, PN6,3MPa; dla zagospodarowania w sąsiedztwie gazociągu obowiązują przepisy odrębne.

5. Przez południowo – zachodnią część obszaru objętego planem przebiegają istniejący dalekosiężny rurociąg naftowy oraz dwa planowane rurociągi produktów naftowych:

1) dla istniejącego rurociągu należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 40m, której środkiem jest oś rurociągu;

2) dla planowanych rurociągów, obowiązują strefy bezpieczeństwa, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;

3) dla układu równolegle biegnących rurociągów przesyłowych strefę bezpieczeństwa wyznaczają poszczególne rurociągi.

6. Zasady bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych:

1) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ich lokalizacja nie może wpływać na ograniczenie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych;

2) elektrownie wiatrowe o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu, powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) przed wydaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, należy zgłosić zamiar budowy wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0m n.p.t.;

4) należy zgłosić do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **§ 15. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy.**

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone na rysunku planu: KD.Z.01, KD.L.02, KD.L.03, KD.D.04, KD.D.05, KD.D.06, KD.D.07, KD.D.09.

3. Funkcje uzupełniające do układu dróg publicznych pełnią:

a) droga KD.W.08, jako droga wewnętrzna, ogólnodostępna,

b) dojazd KX.10.

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KD.W:

1) dopuszcza się regulację linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, przy uwzględnieniu warunków miejscowych;

2) dla dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych w planie, jako R, RM, R/RM oraz ZL, nie będących drogami dojazdowymi do gruntów rolnych lub do gruntów leśnych, wyklucza się poszerzenia tych dróg na glebach chronionych, tj. klasy III i wyższej oraz na użytkach oznaczonych w ewidencji, jako las;

3) pozostałe ustalenia dla istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

5. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

1) wzdłuż dróg KD.Z.01 i KD.D.07 przebiegają lokalne trasy rowerowe;

2) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych.

6. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 lokal,

b) dla innych funkcji obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb, minimum 1 na działce;

2) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustaleń w pkt 1):

a) przy lokalach i obiektach usługowych o powierzchni całkowitej powyżej 100m<sup>2</sup> należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe, przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) nie mniej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych, wynosi od 6 do 15,

c) nie mniej niż 1 miejsce na każdych kolejnych 15 miejsc postojowych;

3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;

15. Ustalenia dla drogi KD.D.09:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;
- 3) przekrój: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa, dopuszcza się urządzenie bez wyodrębnienia jezdni i chodników, jako ciąg pieszo – jezdny.

16. Ustalenia dla dojazdu KX.10:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m;
  - 2) urządzenie: dostosowane do potrzeb ruchu rowerowego, pieszego oraz dojazdu na przyległe działki.
17. Dla gruntów prywatnych przeznaczonych na cele dróg publicznych, drogi KD.W.08idojazduKX.10 ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **§ 16. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

1) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących:

a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych i rowerowych, za wyjątkiem drogi oznaczonej jako KD.Z.01,

b) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;

2) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia jej konserwacji w niezbędnym zakresie;

3) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je odpowiednio przebudować.

2. Zaopatrzenie w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę na terenie objętym planem;

2) główne elementy modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemu wodociągowego:

a) teren objęty planem zaopatrywany jest w wodę ujęcia wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania wody zlokalizowanego w Kamionce, poprzez sieć rozdzielczą do poszczególnych odbiorców,

b) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z gminnego systemu dystrybucji wody.

3. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

1) w m. Brachlewo ścieki bytowe odprowadzane są do osiedlowej oczyszczalni ścieków mechaniczno-biologicznej lub przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych;

2) w m. Tychnowy ścieki bytowe odprowadzane są w systemie grawitacyjno-pompowym do oczyszczalni ścieków w mieście Kwidzyn;

3) miejscowość Tychnowy znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej ustanowionej na podstawie uchwały nr 846/XXXVIII/14 sejmiku województwa pomorskiego z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Kwidzyn i wyznaczenia aglomeracji Kwidzyn;

4) obowiązuje skanalizowanie obszarów położonych w granicach aglomeracji ściekowej Kwidzyn i przeznaczonych pod zabudowę, z odprowadzeniem ścieków komunalnych z tych terenów do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Kwidzynie, poprzez system kanalizacji sanitarnej;

5) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe;

6) stosowanie przydomowych oczyszczalni dopuszcza się dla terenów rozproszonej zabudowy, gdzie budowa sieci kanalizacji sanitarnej jest ekonomicznie lub technologicznie nieuzasadniona oraz gdzie jednocześnie występują sprzyjające warunki gruntowo – wodne dla ich budowy;

7) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań oczyszczania i odprowadzania ścieków z terenów zabudowy położonej poza granicami aglomeracji ściekowej;

8) wyklucza się zrzut nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

9) ścieki przemysłowe należy podczyszczać na urządzeniach własnych inwestora - stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm;

10) zasady nawożenia pól nawozami, w tym nawozami naturalnymi, regulują przepisy odrębne.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) z terenów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych wyklucza się ich odprowadzanie bez oczyszczenia do gruntu, rowów melioracyjnych czy wód powierzchniowych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w granicach własnej działki, dopuszcza się kanalizację deszczową otwartą lub zamkniętą;

3) zastosowanie retencji i infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów;

4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora lub na innym terenie o lokalizacji uzgodnionej na etapie projektowania;

5) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

6) na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia wodne melioracji szczegółowej, oznaczone jak na rysunku planu:

a) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym kanału Podlaskiego,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu melioracji szczegółowych,

c) obowiązuje ich konserwacja i właściwe utrzymanie przez właścicieli gruntów, na których się znajdują;

7) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15kV oraz budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV lub przebudowa istniejących stacji następowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem z literą E, w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;

3) budowę sieci SN i nn realizuje się po trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania.

6. Zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej po jej zrealizowaniu.

7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, spełniających normy ochrony środowiska.

8. Gospodarka odpadami:

1) odpady komunalne wywozi się na uprawnione składowisko odpadów, zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;

2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się tworzenie przez Gminę punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, celem realizacji jej zadań własnych określonych w przepisach odrębnych.

9. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie:

a) dopuszcza się rozbudowę i modernizację infrastruktury teletechnicznej,

b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

c) w zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych,

d) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.

## **§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów**

1. Na całym terenie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów. Zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego na czas realizacji inwestycji. Jako zagospodarowanie tymczasowe należy rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż ustalony w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Na całym terenie dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe niezbędne na czas wykonania robót budowlanych związanych z realizacją farmy elektrowni wiatrowych, w tym realizację dróg i dojazdów, placów montażowo - manewrowych i obiektów niezbędnych na czas realizacji inwestycji.

### **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

#### **Jednostka A**

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.01.R** o powierzchni 26,07 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

- 1) teren wydzielania wewnętrznego 01/1.1.KDW zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;
- 2) teren wydzielania wewnętrznego 01/1.2.ZL zajmuje istniejący las, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy, na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.D.07 oraz 01/1.1.KDW.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.02.R** o powierzchni 108,80 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

- 1) teren wydzielania wewnętrznego 02/1.1.ZL zajmuje istniejący las, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) wjazd na teren z dróg KD.W.08i KD.D.07;

4. Stawka procentowa:

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;

2) na pozostałym terenie ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.03.R/RM** o powierzchni 46,27 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową:

1) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;

2) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenów wydzielen wewnętrznym 03/1.1.RM i 03/1.2.RM;

3) na terenie wydzielen wewnętrznym 03/1.1.RM i 03/1.2.RM dla zespołów zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.L.03,

b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.W.08;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielen wewnętrznym 03/1.1.RM i 03/1.2.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m., dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglonym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.L.03 poprzez istniejące zjazdy, z drogi KDW.08 oraz z istniejących dróg we wsi Tychnowy.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.04.MU** o powierzchni 1,06 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
  - 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych za wyjątkiem związanych z utrzymaniem porządku publicznego oraz ochrony przeciwpożarowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;
  - 3) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.1.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.L.03,
    - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 04/1.1.KDW i dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 4b;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,25,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy do 9m,
    - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny,
    - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;
  - 4) zasady podziału na działki:
    - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;
  - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) wjazd na działki z drogi 04/1.1.KDW lub z dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 4b;
  - 2) wyklucza się lokalizację nowych wjazdów na teren z drogi, z miejscowości Tychnowy do Brachlewa, oznaczonej w planie jako KD.L.03;
  - 3) dla drogi wewnętrznej 04/1.1.KDW ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m, na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m,
    - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
4. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.05.R** o powierzchni 14,48 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:
  - 1) teren wydzielienia wewnętrznego 05/1.1.ZL zajmuje istniejący las, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) teren wydzielienia wewnętrznego 05/1.2.ZL przeznaczony jest do zalesienia i na inne cele gospodarki leśnej, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z dróg KDW.08i 07/1.1.KDW.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.06.MU** o powierzchni 3,45 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

1) wyklucza się lokalizację usług publicznych za wyjątkiem związanych z utrzymaniem porządku publicznego oraz ochrony przeciwpożarowej;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;

3) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KDW.08,

b) w odległości minimum 6m od dróg wewnętrznych otaczających A.06.MU i innych dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 4b;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy do 9m,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny,

c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;

4) zasady podziału na działki:

a) powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>,

b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na działki z drogi 06/1.1.KDW lub z dróg, o których mowa w ust. 2.pkt 4b;

2) dla drogi wewnętrznej 06/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m, jak na rysunku planu,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.07.PE** o powierzchni 3,22 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni:

1) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.KDW zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;

2) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.ZL zajmuje istniejący las, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

3) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.3.ZL przeznacza się do rekultywacji w kierunku leśnym, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

4) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.4.ZL przeznacza się do zalesienia i na inne cele gospodarki leśnej, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

5) należy zapewnić filar ochronny dla drogi 07/1.1.KDW i wzdłuż granicy z terenem A.08.PU;

6) rekultywacja terenu w kierunku rolnym lub leśnym.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 07/1.1.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu: dowolne;

3) parametry zabudowy: dowolne;

4) zasady podziału na działki: dowolne;

5) intensywność zabudowy: nie dotyczy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:



- 1) wjazd na teren z drogi 07/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 07/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość minimalna w istniejących liniach rozgraniczających, dopuszcza się poszerzenie drogi na potrzeby obsługi zagospodarowania na terenach A.07.PE lub A.08.PU,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
4. Stawka procentowa:
  - 1) dla terenów wydzielen wewnątrznych 07/1.1.KDW, 07/1.2.ZL, 07/1.3.ZL, 07/1.4.ZL ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu;
  - 2) dla pozostałej części terenu A.07.PE ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.08.PU** o powierzchni 0,96 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych:
  - 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych z wyjątkiem usług związanych z utrzymaniem porządku publicznego i ochroną przeciwpożarową.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od wschodniej granicy terenu A.08.PU, jak na rysunku planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu: dowolne;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość do 12m,
    - b) kształt dachu jedno lub dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych dowolny,
    - c) pokrycie dachów: dowolne.
  - 4) zasady podziału na działki: dowolne;
  - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,0.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dopuszcza się wjazd na teren z drogi 07/1.1.KDW.
4. Stawka procentowa: dla całego terenu A.08.PU ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.09.R** o powierzchni 51,29 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:
  - 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/1.1.EW dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowej;
  - 2) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.2.ZL zajmuje istniejący las, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 3) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.3.KDW zajmuje droga wewnętrzna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/2.1 obowiązuje zakaz zalesień.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) wjazd na teren z dróg KDW.08iKD.D.09;
  - 2) dla drogi wewnętrznej 09/1.3.KDW ustala się:
    - a) dopuszcza się poszerzenie drogi do 10 m w liniach rozgraniczających,
    - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;
  - 3) gabaryty obiektów na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/1.1.EW zgodnie z ustaleniami w par.7, ust.1, pkt 3.
4. Stawka procentowa:
  - 1) dla terenu 09/1.1.EW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
  - 2) dla pozostałej części terenu A.09.R ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

**§ 27.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.10.R/RM** o powierzchni 3,39 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową:
  - 1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.RM;
  - 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
  - 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.RM dla zespołu zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.L.03,
- b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.W.08;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kątem nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kątem nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na teren z drogi KD.W.08;

2) do czasu realizacji drogi KD.W.08 dopuszcza się obsługę terenu poprzez istniejący zjazd z drogi KD.L.03.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 28.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.11.R/RM** o powierzchni 3,20 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;

1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenów wydzielen wewnętrznym 11/1.1.RM i 11/1.2.RM;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;

3) na terenie wydzielen wewnętrznym 11/1.1.RM i 11/1.2.RM dla zespołów zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.L.03,

b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 11/1.2.RM wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

c) na pozostałym terenie w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.D.09;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielen wewnętrznym 11/1.1.RM i 11/1.2.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kątem nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kątem nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na teren z drogi KD.D.09;

2) wyklucza się wjazd na teren A.11.R/RM z drogi KD.L.03.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.12.R/RM** o powierzchni 3,23 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;

- 1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.RM;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.RM dla zespołu zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.L.03,
- b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.RM wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) na pozostałym terenie w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.D.09;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na teren z drogi KD.D.09;

2) wyklucza się wjazd na teren A.12.R/RM z drogi KD.L.03.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.13.R** o powierzchni 63,92ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy, na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z dróg KD.L.03 poprzez istniejące zjazdy na pola, z drogi KD.D.09, z drogi DP3140G (Z) relacji Pierzchowice – Kwidzyn, biegnącej wzdłuż południowej granicy planu poprzez istniejące zjazdy na pola.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.14.ZL** o powierzchni 7,36 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy, na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi DP3140G (Z) relacji Pierzchowice – Kwidzyn, biegnącej wzdłuż południowej granicy planu poprzez istniejące zjazdy.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.15.MU o powierzchni 6,47 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych za wyjątkiem związanych z utrzymaniem porządku publicznego oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.KDW przeznaczają się dla drogi wewnętrznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalnie linie zabudowy:

- a) wzdłuż drogi DP3140G (Z) relacji Pierzchowice – Kwidzyn, na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/2.1, wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu, na pozostałym odcinku w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających tej drogi,
- b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 15/1.1.KDW oraz od dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 4b);

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25 na poszczególnych działkach, a na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/2.2 liczony w odniesieniu do całego terenu,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 9m,
- b) kształt dachu:

- na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/2.2 kształt dachu dowolny do czasu jego przebudowy, w przypadku przebudowy dachu obowiązują parametry jak na pozostałym terenie,

- na pozostałym terenie: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m., dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny,

c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;

4) zasady podziału na działki:

- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>, za zgodne z planem uznaje się mniejsze działki istniejące w dniu uchwalenia planu,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;

5) istniejąca zabudowa, w dniu uchwalenia planu usytuowana bezpośrednio przy granicy działki, jest zgodna z planem;

6) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na działki z drogi 15/1.1.KDW lub z dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 4b);

2) dostęp do drogi DP3140G (Z) relacji Pierzchowice – Kwidzyn poprzez skrzyżowanie z drogą 15/1.1.KDW;

3) z drogi DP3140G (Z) relacji Pierzchowice – Kwidzyn dopuszcza się zachowanie istniejącego wjazdu na nieruchomości położoną na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/2.1 nie posiadającą dostępu do drogi wewnętrznej 15/1.1.KDW;

4) dla drogi wewnętrznej 15/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m, jak na rysunku planu,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb użytkowników drogi.

4. Stawka procentowa: dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałej części terenu A.15.MU ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.16.E o powierzchni 0,60ha.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi KDW.08;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,01,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy na potrzeby infrastruktury elektroenergetycznej - wysokość zabudowy do 4m, wysokość pozostałych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej do 90m,
  - b) kształt dachu dowolny, pokrycie dachów dowolne.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KDW.08.
- 4. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 34.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **A.17.RM** o powierzchni 8,91 ha

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) wzdłuż drogi DP3140G (Z) relacji Pierzchowice – Kwidzyn, w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających tej drogi,
    - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.L.03 oraz od dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 4b);
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,
    - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m., dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,
    - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;
  - 4) zasady podziału na działki:
    - a) powierzchnia działki nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m;
  - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.L.03 lub z dojazdu KX.10.
- 4. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**Jednostka B**

**§ 35.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.01.R/RM** o powierzchni 17,01 ha

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową:
  - 1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenu wydzielania wewnętrznego 01/1.1.RM;
  - 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
  - 3) na terenie wydzielania wewnętrznego 01/1.1.RM dla zespołu zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5;
  - 4) tereny wydziały wewnętrznego 01/1.2.ZL, 01/1.3.ZL zajmują istniejące lasy, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 5) teren wydzielania wewnętrznego 01/1.04.KDW zajmuje istniejąca droga wewnętrzna.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.02;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielania wewnętrznego 01/1.1.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,
  - c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;
  - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
  - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z dróg wewnętrznych 01/1.4.KDW i 03/1.7.KDW.
- 4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.02.R/RM o powierzchni 60,75 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową:
  - 1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenów wydzielen wewnętrznych 02/1.1.RM, 02/1.2.RM, 02/1.3.RM, 02/1.4.RM;
  - 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
  - 3) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.5.KDW przeznacza się dla uregulowania stanu faktycznego istniejącej drogi wewnętrznej;
  - 4) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.6.KDW zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;
  - 5) na terenie wydzielen wewnętrznych 02/1.1.RM i 02/1.4.RM dla zespołów zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających dróg KD.L.02 i KD.L.03,
    - b) od linii rozgraniczających drogi 02/1.5.KDW na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.4.RM wyznaczone przez istniejącą zabudowę, na pozostałym odcinku w odległości minimum 6m,
    - c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 02/1.6.KDW, jak na rysunku planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielen wewnętrznych 02/1.1.RM, 02/1.2.RM, 02/1.3.RM, 02/1.4.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
    - 3) parametry zabudowy:
      - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,
      - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,
      - c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;
      - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
      - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.
  - 3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - 1) wjazd na teren 02/1.3.RM z drogi KD.L.03 poprzez istniejący zjazd, wjazd na pozostały teren z dróg 02/1.5.KDW i 02/1.6.KDW;
    - 2) dla drogi wewnętrznej 02/1.5.KDW ustala się:
      - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
      - b) urządzenie dowolne, dostosowane do potrzeb użytkowników.
  - 4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 37.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.03.R** o powierzchni 176,45 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

- 1) na terenach wydziałów wewnętrznych 03/1.1.EW, 03/1.2.EW, 03/1.3.EW dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych;
- 2) tereny wydziałów wewnętrznych 03/1.5.KDW, 03/1.6.KDW, 03/1.7.KDW i 03/1.8.KDW zajmują istniejące drogi wewnętrzne;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.4.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.9.ZL zajmuje istniejący las, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) na terenie wydziałów wewnętrznych 03/2.1, 03/2.2, 03/2.3, 03/2.4, 03/2.5, 03/2.6 i 03/2.7 obowiązuje zakaz zalesień;
- 3) gabaryty obiektów na terenie wydziałów wewnętrznych 03/1.1.EW, 03/1.2.EW i 03/1.3.EW zgodnie z ustaleniami w par.7, ust.1, pkt 3.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.D.06 oraz poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
- 2) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z dróg KD.L.02 i KD.L.03;
- 3) dla projektowanej drogi wewnętrznej 03/1.4.KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 7m,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;
- 4) dla istniejącej drogi wewnętrznej 03/1.6.KDW ustala się:
  - a) poszerzenie w liniach rozgraniczających do minimum 7m,
  - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa:

- 1) dla terenów 03/1.1.EW, 03/1.2.EW, 03/1.3.EW, 03/1.4.KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 2) w odniesieniu do drogi 03/1.6.KDW ustalenie stawki procentowej dla gruntów gminnych nie ma zastosowania, dla gruntów przeznaczonych na poszerzenie drogi 03/1.6.KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 3) dla pozostałej części terenu ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 38.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.04.MU** o powierzchni 1,75 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;
- 2) wyklucza się lokalizację usług publicznych za wyjątkiem związanych z utrzymaniem porządku publicznego oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 3) na terenie B.04.MU znajduje się budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, podlegający ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi KD.L.02;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,25,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 04/2.1 obowiązuje dostosowanie form zabudowy do typu zabudowy wyznaczonego przez budynek zabytkowy, ujęty w ewidencji zabytków,
  - b) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny,
  - d) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;
- 4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość działki 1500m<sup>2</sup>;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dostęp do drogi KD.L.02 poprzez istniejące zjazdy.

4. Stawka procentowa:

- 1) dla terenów wydzielen wewnątrznych 04/4.1 i 04/4.2 ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałej części terenu B.04.MU ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

**§ 39.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.05.R/RM** o powierzchni 15,43 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową:

- 1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.RM;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.2.KDW zajmuje droga wewnętrzna do poszerzenia, teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.3.KDW zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;
- 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.RM dla zespołu zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.RM:

- w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi KD.L.02,
- w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06,
- istniejąca zabudowa usytuowana bliżej, może pozostać bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,

b) na pozostałym terenie:

- w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.L.02,
- w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06,
- w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających drogi 03/1.5.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na teren z drogi KD.D.06;

2) dla drogi wewnętrznej 05/1.2.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, z placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m × 12,5m, na pozostałym odcinku w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 40.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.06.MU** o powierzchni 1,66 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

1) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;

2) wyklucza się lokalizację usług publicznych za wyjątkiem związanych z utrzymaniem porządku publicznego oraz ochrony przeciwpożarowej;



3) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.KDW zajmuje istniejąca droga wewnętrzna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/2.1:

- w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06,

- w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających drogi 06/1.1.KDW,

- istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może pozostać bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,

b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/2.2:

- w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06,

- w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających drogi 06/1.1.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy do 9m,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/2.1 minimalna wielkość działki 500m<sup>2</sup>, istniejące w dniu uchwalenia planu mniejsze działki są zgodne z planem,

b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/2.2 minimalna wielkość działki 1500m<sup>2</sup>, istniejące w dniu uchwalenia planu mniejsze działki są zgodne z planem;

5) lokalizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy działki: na terenie wydzielen wewnętrznym 06/2.1 i 06/2.2 dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na działki z dróg: KD.D.06, 06/1.1.KDW i 05/1.2.KDW;

2) dla drogi wewnętrznej 06/1.1.KDW ustala się:

a) poszerzenie w liniach rozgraniczających do minimum 6m, z placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa:

1) dla gruntów prywatnych przejmowanych na poszerzenie dróg wewnętrznych ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;

2) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 41.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.07.PE** o powierzchni 19,11 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin:

1) należy zapewnić filar ochronny dla drogi KD.D.06 oraz terenu 03/1.3.EW;

2) rekultywacja terenu w kierunku rolnym, wyklucza się rekultywację w kierunku leśnym.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.L.03 i w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06;

2) parametry zagospodarowania terenu: dowolne;

3) parametry zabudowy: dowolne, dopuszcza się wyłącznie zabudowę na potrzeby prowadzenia działalności związanej z eksploatacją kopalin, wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

4) zasady podziału na działki: dowolne;

5) intensywność zabudowy: nie dotyczy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.D.06, wyklucza się wjazd na teren z drogi KD.L.03.
4. Stawka procentowa: dla całego terenu B.07.PE ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 42.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.08.R** o powierzchni 26,23 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się, na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.D.06.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 43.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.09.MU** o powierzchni 1,38 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
  - 1) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;
  - 2) wyklucza się lokalizację usług publicznych za wyjątkiem związanych z utrzymaniem porządku publicznego oraz ochrony przeciwpożarowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi powiatowej DP3140G, biegnącej w kierunku wsi Trzciano,
    - b) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,25,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy do 9m,
    - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków,
    - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;
  - 4) zasady podziału na działki: powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>, pozostałe parametry działek dowolne;
  - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na działki z drogi KD.D.06.
4. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 44.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.10.MU** o powierzchni 1,14 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
  - 1) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;
  - 2) wyklucza się lokalizację usług publicznych za wyjątkiem związanych z utrzymaniem porządku publicznego oraz ochrony przeciwpożarowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi powiatowej DP3140G, biegnącej w kierunku wsi Trzciano,
    - b) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,25,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy do 9m,
    - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dla pozostałej zabudowy kąt nachylenia połaci dachowych dowolny,
    - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze

i kolorystyce;

- 4) zasady podziału na działki: powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>, pozostałe parametry działek dowolne;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na działki z drogi KD.D.06.
4. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 45.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.11.MU** o powierzchni 3,02 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;
- 2) wyklucza się lokalizację usług publicznych za wyjątkiem związanych z utrzymaniem porządku publicznego oraz ochrony przeciwpożarowej;

4) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu, na pozostałym odcinku w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej DP3140G, biegnącej w kierunku wsi Trzciano,
- b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 11/1.1.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,25,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 9m,
- b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny,
- c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;

4) zasady podziału na działki: powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>, pozostałe parametry działek dowolne;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) dostęp do drogi powiatowej DP3140G poprzez skrzyżowanie z drogą 11/1.1.KDW, wjazd na działki z drogi 11/1.1.KDW;

2) dla drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m × 12,5m,
- b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb właścicieli drogi.

4. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 46.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.12.R** o powierzchni 49,98 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

1) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.ZL zajmuje istniejący las, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

2) tereny wydzielenia wewnętrznego 12/1.2.KDW i 12/1.3.KDW zajmują istniejące drogi wewnętrzne.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/2.1 obowiązuje zakaz zalesień.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.D.06 oraz drogi gminnej DG247020 G stanowiącej wschodnią granicę terenu.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 47.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **B.13.RM** o powierzchni 2,47ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.

1) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.1.Ks przeznaczony jest dla lokalizacji przepompowni ścieków.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) wzdłuż drogi DP3140G (Z) relacji Pierzchowice – Kwidzyn, w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających tej drogi,
  - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi KD.L.03 oraz od dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 4b);
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,
  - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) powierzchnia działki nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8m, w przypadku drogi nie przelotowej na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m × 12,5m;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.L.03 lub z dojazdu KX.10.
4. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **Jednostka C**

#### **§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.01.R o powierzchni 21,89 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:
  - 1) tereny wydziałek wewnętrznych 01/1.1.ZL i 01/1.2.ZL zajmują istniejące lasy, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy, na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.05.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.02.R/RM o powierzchni 32,31 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową:
  - 1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenów wydziałek wewnętrznych 02/1.1.RM, 02/1.2.RM, 02/1.3.RM, 02/1.4.RM, 02/1.5.RM i 02/1.6.RM;
  - 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
  - 3) na terenie wydziałek wewnętrznych 02/1.1.RM, 02/1.2.RM, 02/1.3.RM, 02/1.4.RM, 02/1.5.RM i 02/1.6.RM dla zespołów zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5;
  - 4) na terenie wydziałek wewnętrznych 02/1.1.RM, 02/1.3.RM, 02/1.4.RM znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi NR 524 (Z),
    - b) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi gminnej DG 247018G (D),
    - c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 03/1.2.KDW,
    - d) od drogi 02/1.7.KDW na terenie wydziałek wewnętrznych 02/1.2.RM w dowolnej odległości, na pozostałym terenie w odległości minimum 6m;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydziałów wewnętrznych 02/1.1.RM, 02/1.2.RM, 02/1.3.RM, 02/1.4.RM, 02/1.5.RM i 02/1.6.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) na terenie wydziałów wewnętrznych 02/1.1.RM, 02/1.3.RM, 02/1.4.RM obowiązuje dostosowanie form zabudowy do typu zabudowy wyznaczonego przez budynki zabytkowe, ujęte w ewidencji zabytków,
  - b) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,
  - d) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;
- 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) wjazd na teren z drogi NR 524 (Z) poprzez istniejące zjazdy, z dróg KD.D.05 oraz 02/1.7.KD.W i /03/1.2.KDW;
  - 2) dla drogi wewnętrznej 02/1.7.KDW ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 7m,
    - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
- 4. Stawka procentowa:
  - 1) dla terenu wydziału wewnętrznego 02/1.7.KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
  - 2) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.03.R o powierzchni 164,70 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:
  - 1) na terenie wydziału wewnętrznego 03/1.1.EW dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowej;
  - 2) teren wydziału wewnętrznego 03/1.2.KDW zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;
  - 3) teren wydziału wewnętrznego 03/1.3.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) na terenie wydziału wewnętrznego 03/2.1 obowiązuje zakaz zalesień;
  - 3) gabaryty obiektów na terenie wydziału wewnętrznego 03/1.1.EW zgodnie z ustaleniami w par.7, ust.1, pkt 3.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) wjazd na teren z dróg KD.Z.01, KD.L.02, KD.D.05 i 03/1.2.KDW;
  - 2) dla drogi wewnętrznej 03/1.2.KDW ustala się:
    - a) szerokość minimum w istniejących liniach rozgraniczających, na zakończeniu poszerzenie dla placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m × 12,5m, jak na rysunku planu,
    - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
  - 3) dla drogi wewnętrznej 03/1.3.KDW ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 7m,
    - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
- 4. Stawka procentowa:
  - 1) dla terenów 03/1.1.EW i 03/1.3.KDW oraz gruntów prywatnych przeznaczonych na poszerzenie drogi 03/1.2.KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
  - 2) dla pozostałej części terenu ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

**§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.04.R/RM o powierzchni 1,15 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
  - 1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenu wydziału wewnętrznego 04/1.1.RM;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;

3) na terenie wydzielania wewnętrznego 04/1.1.RM dla zespołu zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) na terenie wydzielania wewnętrznego 04/1.1.RM w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.01, na pozostałym odcinku w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.01,

b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 03/1.2.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na teren z drogi KD.Z.01 poprzez istniejące zjazdy, z drogi 03/1.2.KDW.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 52.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **C.05.RM** o powierzchni 5,79 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:

1) tereny wydzielen wewnętrznym 05/1.1.KDW i 05/1.2.KDW zajmują drogi wewnętrzne;

2) na terenie C.05.RM wyróżniono zespoły zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji, dla których obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 17m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.01, co spełnia warunek minimum 20m od jezdni tej drogi,

b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg 05/1.1.KDW,

c) od granicy z terenem C.03.R jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na teren z drogi KD.Z.01 poprzez istniejące zjazdy, z drogi 05/1.1.KDW oraz z drogi 06/1.1.KDW;

2) dla drogi wewnętrznej 05/1.1.KDW ustala się:

a) poszerzenie w liniach rozgraniczających do minimum 10m, z placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m × 12,5m,

b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.

4. Stawka procentowa:

1) dla gruntów prywatnych przeznaczonych na poszerzenie drogi 05/1.1.KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;

2) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 53.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **C.06.MU** o powierzchni 1,82 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1 dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali, dopuszcza się lokalizację usług publicznych, z zakresu kultury, administracji, utrzymania porządku publicznego oraz ochrony przeciwpożarowej; na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług publicznych;

2) na terenie wydziałów wewnętrznych 06/1.2 i 06/1.3 dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;

3) na terenie C.06.MU znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1 nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza istniejąca zabudowa,

b) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.L.02,

c) istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może pozostać bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 06/1.1 dowolne,

b) dla pozostałego terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,25,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;

3) parametry zabudowy:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1 obowiązują dostosowanie form zabudowy do typu zabudowy wyznaczonego przez budynki zabytkowe, ujęte w ewidencji zabytków,

b) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

c) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny,

d) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dostęp do drogi KD.L.02 poprzez istniejące zjazdy.

4. Stawka procentowa:

1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1 ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie następuje wzrost wartości nieruchomości;

2) dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 54.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **C.07.R/RM** o powierzchni 49,81 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;

1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenów wydziałów wewnętrznych RM 07/1.1.RM, 07/1.2.RM, 07/1.3.RM, 07/1.4.RM;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;

- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.5.KDW zajmuje istniejąca droga wewnętrzna;
  - 4) na terenie wydzielen wewnętrznym 07/1.2.RM, 07/1.3.RM, dla zespołów zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5;
  - 5) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.RM znajduje się budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, podlegający ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.RM w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej DP 3210G, na pozostałym odcinku w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.L.02 (poza granicą planu DP 3210G),
    - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 07/1.5.KDW;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielen wewnętrznym 07/1.1.RM, 07/1.2.RM, 07/1.3.RM, 07/1.4.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.RM obowiązuje dostosowanie form zabudowy do typu zabudowy wyznaczonego przez budynek zabytkowy, ujęte w ewidencji zabytków,
    - b) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,
    - c) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąta nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,
    - d) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;
  - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
  - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.L.02 poprzez istniejące zjazdy oraz z drogi 07/1.5.KDW.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

## **Jednostka D**

**§ 55.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **D.01.R/RM** o powierzchni 49,49 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową:
  - 1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenów wydzielen wewnętrznym 01/1.1.RM i 01/1.2.RM;
  - 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
  - 3) na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust 3;
  - 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.RM dla zespołu zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.04;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielen wewnętrznym 01/1.1.RM i 01/1.2.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,
    - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąta nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w



przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi KD.D.04.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 56.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **D.02.R/RM** o powierzchni 62,20 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową:

1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.RM;

2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;

3) tereny wydzielen wewnątrznych 02/1.2.ZL i 02/1.3.ZL zajmuje istniejący las, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

4) na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust 3;

5) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.RM dla wyróżnionych zespołów zabudowy siedliskowej o chronionej kompozycji obowiązują ustalenia w § 10 ust. 5.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.D.04,

b) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi powiatowej DP 3210G,

c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 04/1.5.KDW,

d) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 02/1.4.KDW,

e) w odległości minimum 20m od granicy terenu D.03.MU;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6;

7) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/2.1 obowiązuje zakaz zalesień.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) wjazd na teren z drogi powiatowej DP 3210G poprzez istniejące zjazdy;

2) dla drogi wewnętrznej 02/1.4.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 7m,

b) urządzenie dowolne, dostosowane do potrzeb użytkowników.

4. Stawka procentowa:

1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 02/1.4.KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;

2) dla pozostałego terenu nie ustala się stawki procentowej, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.03.MU o powierzchni 0,26 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 1) wyklucza się lokalizację usług publicznych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej DP 3210G;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,25,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy do 9m,
    - b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kątem nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,
    - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w tradycyjnym ceglastym kolorze lub inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorystyce;
  - 4) zasady podziału na działki: teren elementarny D.03.MU stanowi jedną działkę budowlaną;
  - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej nr DP 3210G.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.04.R o powierzchni 106,04 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy:
  - 1) na terenie wydziałów wewnętrznych 04/1.1.EW i 04/1.2.EW dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych;
  - 2) teren wydziału wewnętrznego 04/1.3.KDW i 04/1.5.KDW zajmuje droga wewnętrzna;
  - 3) teren wydziału wewnętrznego 04/1.4.KDW i 04/1.8.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej;
  - 4) tereny wydziałów wewnętrznych 04/1.6.KDW i 04/1.7.KDW zajmują istniejące drogi wewnętrzne.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) na terenie wydziałów wewnętrznych 04/2.1, 04/2.2, 04/2.3i 04/2.4 obowiązuje zakaz zalesień;
  - 3) gabaryty obiektów na terenie wydziałów wewnętrznych 04/1.1.EW i 04/1.2.EW zgodnie z ustaleniami w par.7, ust.1, pkt 3.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) wjazd na teren z dróg KD.Z.01 i KD.D.04;
  - 2) dla drogi 04/1.3.KDW ustala się:
    - a) poszerzenie do szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7m,
    - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;
  - 3) dla dróg wewnętrznych 04/1.4.KDW i 04/1.8.KDW ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 7m,
    - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb;
  - 4) dla drogi wewnętrznej 04/1.5.KDW ustala się:
    - a) poszerzenie w liniach rozgraniczających do szerokości minimum 10m,
    - b) urządzenie drogi dowolne, dostosowane do potrzeb.
4. Stawka procentowa:
  - 1) dla terenów 04/1.1.EW, 04/1.2.EW, 04/1.4.KDW oraz dla gruntów przeznaczonych na poszerzenie dróg 04/1.3.KDW i 04/1.5.KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
  - 2) w odniesieniu do drogi 04/1.3.KDW ustalenie stawki procentowej dla gruntów gminnych nie ma zastosowania;
  - 3) dla pozostałej części terenu ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu i nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

**§ 59.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **D.05.R/RM** o powierzchni 2,64 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową:

1) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych za wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.RM;  
2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej DP 3210G, istniejąca zabudowa usytuowana bliżej może pozostać bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,

b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 04/1.5.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.RM maksymalnie 0,3, na pozostałym terenie maksymalnie 0,15,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,

c) na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/2.1 obowiązuje zakaz zalesień;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla innych obiektów dowolna,

b) kształt dachu: dach dwuspadowy, dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni lub od 22 do 30 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m, dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych dowolny, dla budowli dach dowolny,

c) pokrycie dachów: dowolne, kolorystyka pokrycia dachu w tonacji dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglastym kolorze lub czerni oraz szarości, dla budowli dowolne w kolorystyce zbliżonej do pokrycia na budynkach;

4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd na teren z drogi 04/1.5.KDW.

4. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### Rozdział 4 - Przepisy końcowe

#### **§ 60. Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

1. Na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznacza się grunty klasy III o łącznej powierzchni ok. 12,2736ha, które uzyskały zgodę w drodze decyzji nr GZ.tr.057-602-200/13 z dnia 19 lipca 2013r.

2. Na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznacza się grunty leśne o łącznej powierzchni ok. 0,1455 ha, które uzyskały zgodę w drodze decyzji nr ZS-S-2120-29-2/13 z dnia 27 marca 2013r.

#### **§ 61.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Henryk Ordon*  
Henryk Ordon