



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 20 kwietnia 2012 r.

Poz. 1437

### **UCHWAŁA NR XIII/107/12 RADY GMINY SOMONINO**

z dnia 29 lutego 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wyczechowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zmianami) Rada Gminy Somonino uchwala co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino uchwalonego uchwałą Rady Gminy Somonino Nr XXXII/232/09 z dnia 2009.12.29.

2. Przedmiot i granice projektu planu określa uchwała Nr XXIII/173/08 Rady Gminy Somonino z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wyczechowo.

#### **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1.**

##### **Zakres obowiązywania i zawartość planu**

§ 2. 1. Plan uchwalono po wykonaniu strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu składającego się z 1 arkusza mapy w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr. 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
    - a) linie zabudowy,
    - b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
    - c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
    - d) określenie geometrii dachu,
    - e) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych,
  - 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określonych poprzez:
    - a) szerokości frontów działek,
    - b) powierzchni działek,
    - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;
  - 8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
  - 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - 10) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
2. W planie wyznaczono obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia.
  3. Nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust.3 i art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dotyczą nowej zabudowy lokalizowanej na terenach niezabudowanych.
  5. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scaleń, podziałów, minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek i powierzchni nieruchomości, dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, energetyki, budowli, dróg, ciągów pieszych, terenów publicznych, zieleni, zabudowy grupowej, obiektów usługowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. Dopuszcza się podziały, scalenia nieruchomości mające na celu regulacje granic, rozgraniczenia, wydzielenie nieruchomości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, dróg, terenów publicznych, pojedynczych obiektów usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  7. Określone w planie kąty nachylenia połąci i wskaźniki geometrii dachu nie dotyczą, jeżeli nie wynika to z zapisów planu, istniejących i projektowanych obiektów dobudowanych, tymczasowych, małej architektury, połąci dachów mansardowych, jednospadowych, pulpitowych, stropodachów, naczółków, lukarn, ryzalitów, facjat, zadaszenia wejść, ganków, garaży, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z gospodarką rolną, wiat, magazynów, instalacji i urządzeń, hal, obiektów produkcyjnych, obiektów i budowli sportowych, urządzeń wodnych, oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w wodę.
  8. Ustalenia planu w zakresie geometrii dachów dla wszystkich terenów z dopuszczeniem zabudowy dotyczą głównych kalenic budynków funkcji podstawowej terenu.
  9. Dopuszcza się przebudowę dachów płaskich na dachy strome, kąt spadku połąci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachów budynków zabudowy historycznej i zabytkowej.
  10. Dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęłkowymi z kalenicami na różnych wysokościach.
  11. Nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy dla dopuszczonych ustaleniami planu obiektów budowlanych i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, obiektów energetyki, sieci technicznych, instalacji i urządzeń, obiektów małej architektury, masztów antenowych, budowli rolniczych, sportowych, urządzeń wodnych, budowli obronnych, ochronnych, pomników, części budowlanych urządzeń technicznych, obiektów produkcyjnych, oczyszczalni ścieków, obiektów zaopatrzenia w wodę.

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 2) **elektrowni wiatrowej** - rozumie się przez to obiekt infrastruktury technicznej energetyki stanowiący całość techniczno-użytkową składającą się z budowli, tj. fundamentu i wieży nośnej, urządzenia prądotwórczego przetwarzającego energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, wraz niezbędnymi instalacjami i urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną i sieciami uzbrojenia terenu (np. elektroenergetyczną, telekomunikacyjną);
- 3) **froncie działki** - rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do drogi / ulicy, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) **kalenicy** - rozumie się przez to najwyższą część dachu utworzoną na przecięciu połaci dachowych;
- 5) **kąt nachylenia połaci dachu** - rozumie się przez to kąt ostry, podany w stopniach, nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu;
- 6) **kondygnacji** - rozumie się przez to kondygnację w rozumieniu przepisów technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów -z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m. oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy także części nadziemnej wieży elektrowni wiatrowych;
- 8) **objektach usługowych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale wykorzystywane dla funkcji usług w tym lokale użytkowe, budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego;
- 9) **obiekty obsługi komunikacji** - rozumie się przez to: parkingi dla samochodów, zbiorowe parkingi (o 5 i więcej miejscach postojowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym), stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 10) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz z załącznikami, stanowiącymi integralne części planu -o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 mkw., oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zielen projektowaną na ścianach budynków, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 12) **powierzchnia sprzedaży** - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów;
- 13) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym, towarzyszącym, fakultatywnym** - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze lub będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 16) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 1 arkusza, wykonaną na mapach w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) **teren** - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);

- 18) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Somonino w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 19) **usługach** - rozumie się przez to funkcje polegające na prowadzeniu działalności usług publicznych, użyteczności publicznej jak: administracja publiczna, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, kultu religijnego, nauki, rekreacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, sportu, usługi kultury, muzea, biblioteki, usług komercyjnych jak: usługi handlu, gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarza np. związana z wykonywaniem wolnych zawodów, rzemiosła usługowego;
- 20) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi stropodachu lub kalenicy;
- 21) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - rozumie się przez to budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, budynki lub zespoły budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej (atrialnej), budynki wielorodzinne zawierające 2 mieszkania, zespoły budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, w rozumieniu przepisów technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, wraz z: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, terenami zieleni, budynkami garażowymi, gospodarczymi, obiektami małej architektury, układami komunikacyjnymi. Dopuszcza się lokalizację niewielkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających do 4 lokali mieszkalnych i 2 lokali użytkowych (usługowych) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 22) **zabudowie zagrodowej** - rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 23) **zakaz, wyłączenie, wykluczenie zabudowy, inwestycji budowlanych** - należy przez to rozumieć zakaz zabudowy budynkami określonymi przepisami odrębnymi, jeżeli ustalenia planu nie ustanowią zakazów lokalizacji innych obiektów, zakaz zabudowy nie obejmuje lokalizacji budowli, instalacji, obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, energetyki, łączności publicznej, dróg, innych ciągów komunikacyjnych, przejść dla pieszych, konstrukcji oporowych, sieci technicznych, urządzeń reklamowych, budowli ziemnych, parkingów i placów postojowych nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych, budowli sportowych, budowli obronnych, budowli stanowiących rekonstrukcję obiektów obronnych i historycznych, urządzeń wodnych, lokalizacji obiektów małej architektury, lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, zakazy zabudowy mogą być ustalane szczegółowo warunkami ochrony obiektów i terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) **zieleni urządzona** - należy przez to rozumieć zieleni ogólnodostępną zróżnicowaną gatunkowo o charakterze ozdobnym z układem alejek i obiektami małej architektury.

#### § 5. Rysunek planu ustala:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granice opracowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i numerem wyróżniającym;
- 4) linie zabudowy;
- 5) oznaczenia stanowisk archeologicznych zawierające zasięg stanowisk, zasięg stref obserwacji i ochrony archeologicznej;
- 6) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Wyczechowo i zespołu dworsko-parkowego;
- 7) obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków zgodnie z warunkami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wpisu do rejestru;
- 8) otoczenie obiektów zabytkowych i terenów wpisanych do rejestru zabytków;
- 9) strefę ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo;

- 10) strefę obserwacji archeologicznej wraz ze strefami ochrony archeologicznej zidentyfikowanych zabytków archeologicznych;
- 11) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia o prawdopodobieństwie wielkiej wody 1%.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem.**

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R** ;
- 2) zabudowy zagrodowej -oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ;
- 3) zabudowy zagrodowej i zabudowy na nieruchomościach rolnych- oznaczonych na rysunku planu symbolem **RMN** ;
- 4) tereny zabudowy obsługi produkcji i usług w gospodarstwach rolnych i hodowlanych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU** ;
- 5) upraw ogrodniczych, ogrodów, sadów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZD** ;
- 6) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej -oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** ;
- 7) zabudowy wielorodzinnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** ;
- 8) zabudowy usługowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **U** ;
- 9) obiektów usługowo-produkcyjnych, handlowych, składów, magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U** ;
- 10) obiektów usługowo-produkcyjnych, handlowych, składów, magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **P** ;
- 11) wód powierzchniowych śródlądowych, rzek, jezior, stawów, rowów melioracyjnych- oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** ;
- 12) wód powierzchniowych rzeki Radunia w granicach rezerwatu przyrody „Jar Rzeki Raduni- oznaczonych na rysunku symbolem **WS.1** ;
- 13) lasów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ;
- 14) projektowanych zalesień - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLP** ;
- 15) zieleni objętej prawnymi formami ochrony, terenów wodnołotnych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** ;
- 16) zieleni objętej prawnymi formami ochrony położone w granicach rezerwatu przyrody „Jar Rzeki Radunioznaczone na rysunku symbolem **ZN.1** ;
- 17) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wielkiej wody 1%- oznaczone na rysunku planu symbolem **zz1%** i oznaczeniem graficznym;
- 18) zieleni urządzonej i parków - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** ;
- 19) dróg publicznych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD(D,L)**.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

**§ 7. Elementy i cechy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:**

- 1) tradycja budowlana regionu i miejscowości, historyczne zagospodarowanie miejscowości, sposób zabudowy poszczególnych parcel;
- 2) historyczne linie zabudowy i sytuowanie obiektów względem drogi;
- 3) gabaryty zabudowy historycznej, wysokość zabudowy, kształt i proporcje brył, kierunek kalenicy, geometria dachów, rodzaj pokrycia dachu, detal architektoniczny, sposoby opracowania elewacji;

- 4) tradycyjna zabudowa siedliskowa w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
- 5) historyczny układ dróg, ciągów pieszych, placów;
- 6) tereny Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni”;
- 7) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Raduni;
- 8) położone w sąsiedztwie specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000 Hopowo (PLH 220010), Jar Rzeki Raduni ( PLH 220011) objęte formami ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) strefy ochrony ekspozycji wsi, zespołu dworsko-parkowego i kompozycji przestrzennych;
- 10) aleje przydrożne, szpalery pojedyncze drzew, zabytkowe zespoły zieleni, storodrzewia, zieleń wysoka związana z historycznymi siedliskami;
- 11) trwałe użytki zielone, naturalne zbiorowiska roślinne, torfowiska, tereny bagienne, obszary wodnoblotne, sieci połączeń przyrodniczych stanowiące korytarze ekologiczne;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oczka wodne z terenami zieleni buforowej;
- 13) zieleń wiejska, zespoły zadrzewień śródpolnych;
- 14) lasy wodochronne i glebochronne;
- 15) gleby dobre i bardzo dobre, gleby organiczne;
- 16) grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. 1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:**

- 1) projektowane zjazdy z dróg publicznych i węzły komunikacyjne;
- 2) miejsca obsługi podróżnych, punkty widokowe;
- 3) powiązanie sieci dróg gminnych z układem nadrzędnym i dróg głównych;
- 4) place i miejsca postojowe w przestrzeni publicznej, trasy i ścieżki rowerowe;
- 5) zagospodarowanie układów przestrzeni publicznej;
- 6) projektowana zabudowa usługowa;
- 7) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- 8) zespoły małej architektury;
- 9) miejsca instalacji i warunki ekspozycji nośników reklamowych;
- 10) obiekty i urządzenia tras i szlaków turystycznych;
- 11) dostęp do wód publicznych;
- 12) wykorzystanie wód powierzchniowych, zbiorników wodnych, lasów dla celów rekreacyjnych, turystyki, sportu, edukacyjnych;
- 13) zespoły zieleni urządzonej i parków;
- 14) zalesienie gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej z wyjątkiem terenów podmokłych, obszarów wodnoblotnych zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
- 15) obiekty infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami;
- 16) strefy buforowe wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień;
- 17) sieci gazociągów;
- 18) system dystrybucji gazu;
- 19) obiekty infrastruktury energetyki i elektrowni wiatrowych;

- 20) zaopatrzenie w energię, zagospodarowanie istniejących źródeł energii odnawialnej, wodnej, geotermicznej, geotermalnej, energii wiatru, energii słonecznej;
- 21) linie energetyczne, sieci energetyczne zasilające obiekty budowlane i oświetlenie miejsc publicznych.

## **2. Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) w granicach Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni” do czasu sporządzenia planu ochrony Rezerwatu można podejmować działania wynikające jedynie z zadań ochronnych;
- 2) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Raduni oraz odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne (w dniu sporządzenia projektu planu obowiązuje Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr. 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa pomorskiego);
- 3) przeszkody lotnicze muszą być zgłaszane do właściwego urzędu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się tereny rolnicze oznaczone symbolem R wyłączone spod zabudowy ze względów ekspozycyjnych w strefie ochrony ekspozycji wsi Wyczechowo i zespołu dworsko-parkowego, tereny dopuszczalnej lokalizacji części nadziemnych wież elektrowni wiatrowych wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy opisane na rysunku planu;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię gospodarstwa rolnego dla wydzielenia siedliska rolniczego wynoszącą 2 ha (słownie dwa hektary);
- 6) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych wzdłuż dróg dojazdowych do majątku i wsi Wyczechowo, prace konserwacyjne i inwestycje dotyczące nasadzeń alejowych podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, obiektów małej architektury na terenach podmokłych, bagiennych, torfowiskach, wytopiskowych oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN;
- 8) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych i systemów melioracyjnych powodujących odwodnienie i zmiany stosunków wodnych na istniejących siedliskach bagiennych, torfowiskach, terenach podmokłych, oczkach wodnych, wytopiskowych, leśnych oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych, leśnych, zbiorników wodnych, cieków, ochrona przed usuwaniem się mas ziemnych, powodziami, podtopieniami;
- 9) ustala się zakaz wprowadzania zalesień i zadrzewień w odległości mniejszej niż 200 m od obiektów elektrowni wiatrowych;
- 10) wskazane jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach zabudowy usługowej pełniące funkcje ekranów akustycznych oraz filtrów aerosanitarnych;
- 11) budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi powinny być lokalizowane poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości od obiektów telekomunikacji, energetyki, linii energetycznych, oddziaływania promieniowania i pól elektromagnetycznych, hałasu, ustalonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) tereny działalności usługowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, działalności wytwórczej, rzemieślniczej w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi powinny być oddzielone, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej wielowarstwowej, w sposób zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mogłyby one obniżać jakość terenów otaczających;
- 13) na terenach zainwestowanych wskazane jest lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, w tym sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych, sanitarnych, deszczowych jako doziemnych, w wydzielonych pasach technicznych, w liniach rozgraniczających dróg i innych ciągów komunikacyjnych z wyłączeniem drogi krajowej;
- 14) dopuszcza się ustalenie przez zarządcę lub właściciela sieci energetycznej i obiektów energetyki stref ochronnych, ograniczeń w użytkowaniu terenów, wyznaczenie stref eksploatacyjnych i ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 15) dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania dla linii i obiektów energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania i stref kontrolowanych dla gazociągów, urządzeń i obiektów sieci gazowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, odbiegającej od kolorów w obiektach historycznych;
- 18) ustala się wprowadzenie elementów izolacji technicznej i biologicznej ograniczającej rozprzestrzenianie hałasu wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 19) do nasad należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 20) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów ograniczających odpływ wody;
- 21) należy zapewnić minimum 1,5 m strefę swobodnego dostępu do wód publicznych;
- 22) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu rowów i wód publicznych;
- 23) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 24) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji (rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do doprowadzenia urządzeń melioracyjnych na terenie budowy do pełnej sprawności;
- 25) ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 1000 mkw.;
- 26) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące (w tym typu LED);
- 27) tereny zainwestowania należy uzbrajać równolegle w sieć kanalizacji wodociągowej i sanitarnej, indywidualne rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej można stosować na terenach zabudowy rozproszonej i pozbawionych możliwości włączenia do sieci;
- 28) ustala się zakaz nawożenia osadami ściekowymi, zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych, zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 29) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, składów odpadów, substancji niebezpiecznych, obiektów i urządzeń przetwarzania odpadów;
- 30) ustala się zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
- 31) ustala się nakaz przycinania lub usuwania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi;
- 32) ze względu na zagrożenie pożarowe terenów leśnych i prowadzenie planowej gospodarki leśnej ustala się zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m. od granicy lasu;
- 33) ustala się ograniczenia w realizacji inwestycji w zasięgu stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, przepisami odrębnymi ochrony terenów i warunkami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku;
- 34) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wód publicznych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej, rybackiej, bezpieczeństwu powszechnemu i obronności, turystyce wodnej, dopuszczonych ustaleniami planu;
- 35) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia określonych na rysunku planu symbolem „zz 1%” i oznaczeniem graficznym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z warunkami zarządcy cieku, ustawy Prawo wodne, przepisami odrębnymi;
- 36) konstrukcje obiektów energetyki, elektrowni wiatrowych powinny być malowane w sposób nie kontrastujący z otoczeniem, eliminujący powstawanie refleksów świetlnych, należy stosować kolory jasne, pokrycie jednolite, matowe;



- 37) ustala się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej;
- 38) obsługę komunikacyjną terenów położonych wzdłuż drogi krajowej należy realizować w sposób który nie będzie wykorzystywał jedynie dostępu z drogi krajowej, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg serwisowych lokalizowanych poza liniami rozgraniczającymi drogi krajowej, zakaz wykorzystania istniejących zjazdów z drogi krajowej dla nowej zabudowy;
- 39) podziały geodezyjne na terenach położonych wzdłuż drogi krajowej należy realizować w sposób nie powodujący konieczności budowy dodatkowych zjazdów i wjazdów na drogę krajową, dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez drogi serwisowe lokalizowane w ciągu lub w sąsiedztwie drogi krajowej;
- 40) ustalenia pkt 37,38,39 nie obowiązują w przypadku zmiany na niższą kategorię i klasy technicznej istniejącej drogi krajowej;
- 41) nie należy obsadzać zwłaszcza zielenią wysoką dróg dojazdowych do elektrowni wiatrowych, ani dróg przebiegających przez teren zajęty przez wiatraki i znajdujący się w zasięgu ich oddziaływania. Nowe nasadzenia i tereny zielone projektować należy w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie wsi;
- 42) nie należy tworzyć oczek wodnych, stawów oraz innych zbiorników w strefie bezpośredniego oddziaływania elektrowni wiatrowych;
- 43) posadowienie elektrowni wiatrowych powinno być poprzedzone badaniami geotechnicznym i hydrologicznymi gruntu;
- 44) zalecane jest stosowanie w rolnictwie nowoczesnych i ekologicznych metod uprawy przy jednoczesnym stosowaniu zabiegów chroniących ziemię przed wyjąłowieniem oraz ograniczanie dopływu substancji biogenych do wód powierzchniowych, poprzez właściwe przechowywanie nawozów naturalnych – zaleca się upowszechnienie zasad „Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej”, opracowanego przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministerstwo Środowiska;
- 45) zaleca się przestrzeganie w gospodarce rolniczej zasad biotechniki zapewniając wydolność środowiska naturalnego, odnawialność zasobów przyrodniczych, trwałość świata roślinnego i zwierzęcego oraz różnorodność i indywidualność przyrody i krajobrazu;
- 46) na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach potencjalną lokalizację elektrowni wiatrowych należy poprzedzić monitoringiem przedrealizacyjnym oddziaływania projektowanych farm wiatrowych na awifaunę oraz nietoperze.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 9. 1. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111 Subniecka Gdańska z ustanowionymi obszarami ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obejmuje się ochroną grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie objętym planem i w bezpośrednim sąsiedztwie ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

- 1) tereny Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni” w granicach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni w granicach ustalonych przepisami odrębnymi,
- 3) położony w sąsiedztwie specjalny obszary ochrony siedlisk NATURA 2000 PLH 220010 Hopowo;
- 4) położony w sąsiedztwie specjalny obszary ochrony siedlisk NATURA 2000 PLH 220011 Jar Rzeki Raduni.

4. Na terenie obszarów chronionych obowiązuje:

- 1) plan ochrony lub plan zadań ochronnych Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Raduni określają przepisy odrębne (w dniu sporządzenia projektu planu obowiązuje Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. nr. 1161/XLVII/10) np. obowiązuje zakaz

likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego, budowy, odbudowy, utrzymania, remontów, naprawy urządzeń wodnych, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym, utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

- 3) ochrona czynna ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, przeciwsuwiskowej, racjonalna gospodarka wodna, rybacka;
- 5) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblótnych;
- 6) pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, oczek wodnych, naturalnych zbiorowisk roślinnych, torfowisk, ekosystemów wodnych, wodno-łąkowych, leśnych;
- 7) zachowanie i utrwalenie sieci połączeń przyrodniczych stanowiących korytarze ekologiczne;
- 8) obowiązkowa ochrona siedlisk dziko żyjących zwierząt, w tym gniazd i lęgów ptasich;
- 9) przestrzeganie planu urządzenia lasów opracowanych przez zarządców lasów państwowych i prywatnych;
- 10) plany zadań ochronnych i plany ochrony obszarów NATURA 2000 zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu obszarów chronionych określają przepisy odrębne i akty prawa miejscowego.

#### **§ 10. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:**

- 1) ochronę i pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, wodno-błotnych, oczek wodnych, ekosystemów wodnych, leśnych, naturalnych zbiorowisk roślinnych, torfowisk;
- 2) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 3) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności gospodarczej;
- 4) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
- 5) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków;
- 6) zachowanie stref ochronnych przy brzegach zbiorników wodnych i cieków zagospodarowanych trwałą zielenią;
- 7) obowiązek tworzenia punktów gromadzenia i segregacji odpadów, skąd nieczystości wywożone będą na stałe wysypisko śmieci;
- 8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 10) dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, starodrzewia, renowację sanitarną, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny, wymogi bezpieczeństwa, warunki ochrony terenów, plany zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) opuszcza się zalesienia nieużytków i gruntów rolnych o słabych warunkach glebowych, z wyjątkiem terenów podmokłych, obszarów wodno-błotnych zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
- 12) ochronę historycznych nasadzeń alejowych, prace konserwacyjne i inwestycje dotyczące nasadzeń podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 13) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, systemów retencji, elektrowni wiatrowych, studni, stawów, rowów melioracyjnych, wykorzystanie wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) ustala się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych z terenów objętych planem do systemu odwodnienia drogi krajowej;
- 15) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczoną funkcją usług, zabudowa usługowa może zajmować ponad 50% powierzchni terenu;
- 16) w strefie uciążliwości od drogi krajowej w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi obowiązuje zastosowanie technologii i materiałów o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom min. hałasu do obowiązujących wartości dla typu zabudowy.

#### **§ 11. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących, modernizowanych i nowoprojektowanych;
- 2) w odniesieniu do nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, wysokości, kształtu i proporcji bryły, kierunku kalenicy, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachu, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, sposobów opracowania elewacji, materiałów budowlanych;
- 3) w budynkach istniejących i projektowanych należy stosować kolory zbliżone do naturalnych, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych, dalekich od kolorów w obiektach zabudowy historycznej;
- 4) w obiektach adaptowanych, remontowanych, przebudowywanych, w nowej zabudowie należy stosować materiały budowlane nawiązujące do stosowanych w zabudowie historycznej i zabytkowej, np. cegła, kamień, tynki o fakturze tynków tradycyjnych, drewno, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni i brązu lub materiały o podobnym wyglądzie (dachówkopodobne). Dopuszcza się pokrycia dachów w odcieniach grafitowych;
- 5) lokalizację nowej zabudowy należy wyznaczać z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania miejscowości, sposobu zabudowy poszczególnych parcel, w sposób wynikający z lokalnych uwarunkowań przestrzennych, dostosowując do historycznych linii zabudowy i sytuowania obiektów względem drogi;
- 6) zabudowę siedliskową, należy projektować w nawiązaniu tradycyjnej zabudowy siedliskowej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;
- 7) ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Wyczechowie;
- 8) ochronę krajobrazu i ekspozycji doliny rzeki Raduni;
- 9) ochronę historycznego zespołu ruralistycznego wsi folwarcznej Wyczechowo, kompozycji przestrzennych oraz otwarcia krajobrazu;
- 10) ochronę historycznych nasadzeń alejowych, prace konserwacyjne i inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 11) ochronę naturalnego i kulturowego ukształtowania terenu.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

##### **§ 12. 1. Ustala się ochronę:**

- 1) obiektów architektonicznych i zespołów przestrzennych z otoczeniem zgodnie z wpisem do rejestru zabytków nieruchomych: budynek dworu i zabudowa folwarczna 1885–1887 r., 1907 r., park podworski krajobrazowy k. XIX w., nr rej.zabytków A-1048, data wpisu 24.09.1988 r., numer rejestru zabytków województwa pomorskiego 1257;
- 2) historycznego zespołu ruralistycznego wsi pofolwarcznej;
- 3) historycznej i tradycyjnej zabudowy wsi;
- 4) ukształtowania terenu i historycznej zieleni, w tym układ i struktury alei dojazdowych, nasadzeń alejowych wzdłuż dróg dojazdowych do majątku i wsi Wyczechowo;
- 5) obiektów tradycyjnego budownictwa murowanego z XIX w., z przełomu XIX/XX w. i z poł. XX w., budynków dawnej wsi folwarcznej, historycznych domów mieszkalnych, budynków gospodarczych;

- 6) stanowisk i stref ochrony archeologicznej oznaczonych literą A i numerem: 11 – cmentarzysko kurhanowe, epoka brązu (Dec. nr 424/Archeol. z dnia 26.10.1987 r.), 12 – strefa osadnictwa, obiekt wielokulturowy, 40 – osada w otoczeniu kurhanów XV – XVI w.

## **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków nieruchomych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków:**

- 1) zabytki nieruchome i obszary wpisane do rejestru zabytków podlegają uregulowaniom wynikającym z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (z późn. zmianami);
- 2) szczegółowe zalecenia konserwatorskie, określenie sposobu korzystania z zabytków, wykonania prac konserwatorskich, zakres dopuszczalnych zmian w zabytkach, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu przedstawia Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku;
- 3) obowiązuje ochrona zabytków architektury, ochrona zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej, historycznych form zagospodarowania, zabytkowego drzewostanu, zespołów zieleni, historycznych elementów małej architektury, ogrodzeń, urządzeń budowlanych;
- 4) obiekty i tereny zespołu dworsko-parkowego wpisane do rejestru zabytków (budynek dworu, zabudowania gospodarcze, park, tereny w granicach wpisu) podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się adaptacje, remonty, rewaloryzacje istniejącej zabudowy wyłącznie w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 6) ustala się zakaz podziałów geodezyjnych, zakaz nie dotyczy podziałów i wydzielen dopuszczonych zgodnie z przepisami odrębnymi i przejściowymi;
- 7) dopuszcza się dokonanie scaleń w obrębie historycznych działek;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych nie będących kontynuacją lub uzupełnieniem istniejącego zabytkowego układu przestrzennego;
- 9) na prace prowadzone w zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, w ich otoczeniu i w obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w postaci decyzji administracyjnej.

## **3. Ustalenia planu w zakresie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytków nieruchomych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytków nieruchomych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zasięg strefy określa rysunek planu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie będących kontynuacją lub uzupełnieniem istniejącego zabytkowego układu przestrzennego;
- 3) ustala się obowiązek uzgadniania inwestycji budowlanych z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **4. Ustalenia planu dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo:**

- 1) stała się strefę ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo, zasięg strefy określa rysunek planu;
- 2) obowiązuje zachowanie i kontynuacja historycznych układów zabudowy;
- 3) ochronie podlegają: zasadniczy układ drogowy, zieleni wysoka związana z historycznymi siedliskami, forma i gabaryty architektury miejscowej i tradycyjnej, sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków, skala zabudowy, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka dachów, nachylenia połaci dachów, rodzaj stosowanych materiałów budowlanych nawiązujących wyglądem do materiałów tradycyjnych, typologia i podziały stolarki otworowej, tradycyjne detale budowlane, zdobnictwo ciesielskie, stolarskie, kowalskie, historyczne i tradycyjne nazewnictwo geograficzne;
- 4) obowiązuje uzgodnienie inwestycji budowlanych z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

5) ustala się obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku prac dotyczących zabytków objętych ochroną konserwatorską planowanych do przeprowadzenia na podstawie zgłoszenia w Starostwie Powiatowym.

**5. Ustalenia planu dotyczące ochrony konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Wyczechowo i zespołu dworsko-parkowego:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Wyczechowo i zespołu dworsko-parkowego, zasięg strefy określa rysunek planu;
- 2) ustala się tereny wyłączone spod zabudowy w strefie ochrony ekspozycji wsi Wyczechowo i zespołu dworsko-parkowego, zakaz zabudowy dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R,ZN,ZL w wyznaczonej strefie ochrony ekspozycji;
- 3) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych wzdłuż dróg dojazdowych do majątku i wsi Wyczechowo, zasady ochrony określa Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

**6. Ustalenia planu w odniesieniu do obiektów o znaczących wartościach historycznych i kulturowych, obiektów historycznych, tradycyjnych współtworzących tożsamość zespołu ruralistycznego, wskazanych do objęcia ochroną w zakresie charakteru zabudowy:**

- 1) obowiązuje ochrona obiektów historycznych w zakresie formy i gabarytów budynków, kształtu i pokrycia dachów, kolorystyki, sposobu opracowania elewacji, historycznych podziałów w stolarce otworowej;
- 2) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów historycznych;
- 3) adaptacje obiektów należy prowadzić na zasadach pozwalających zachować formę budynków, geometrię dachów, kolorystykę, historyczne walory elewacji, detal architektoniczny, zdobnictwo ciesielskie, stolarskie, kowalskie, rodzaj stosowanych materiałów budowlanych nawiązujących wyglądem do materiałów tradycyjnych;
- 4) szczegółowe zalecenia konserwatorskie, zakres dopuszczalnych zmian w zabytkach przedstawia Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku;
- 5) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków i ich otoczenia obowiązuje uzgodnienie inwestycji budowlanych z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**7. Ustalenia planu w odniesieniu do zabytków archeologicznych:**

- 1) na wszelkiego rodzaju badania archeologiczne należy uzyskać pozwolenie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków AZP prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, ich wyniki pozwolą na zajęcie stanowiska konserwatorskiego do planowanego zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązuje ochrona stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem A11 zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązek uzyskania pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac ziemnych, zalesień w oparciu o opinie Muzeum Archeologicznego w Gdańsku;
- 5) na terenie stref ochrony archeologicznej o własnej formie terenowej i wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się inwestycji budowlanych;
- 6) w strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ustala się: obowiązek wykonania archeologicznych badań wyprzedzających działania inwestycyjne, zakres i rodzaj badań określa Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w odniesieniu do konkretnej inwestycji budowlanej;
- 7) inwestycje liniowe i budowa obiektów sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym;
- 8) ustala się strefę obserwacji archeologicznej wraz ze strefami ochrony archeologicznej zidentyfikowanych zabytków archeologicznych;

- 9) w strefie obserwacji archeologicznej ustala się wymóg określenia zakresu badań archeologicznych ratowniczych wyprzedzających dla projektowanych lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń. Zakres badań dla konkretnych inwestycji określa Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków po uzyskaniu opinii Muzeum Archeologicznego.

## **Rozdział 6.**

### **Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 13.** Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się instalacje obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy, ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
- 3) po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i instalacji;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zespołu wpisanego do rejestru zabytków i w wyznaczonych w planie strefach ochrony konserwatorskiej;
- 6) dopuszcza się umieszczanie reklam i nośników reklamowych na terenach publicznych i prywatnych, ogrodzeniach, budowlach, urządzeniach technicznych, elewacjach budynków;
- 7) maksymalna wysokość wolnostojących nośników reklam- 10 m;
- 8) maksymalna powierzchnia reklamy-12 mkw;
- 9) dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, serwisowych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) przy podziałach nieruchomości nakazuje się ich wydzielenie w sposób zapewniający samodzielne funkcjonowanie, kształtowanie przestrzeni otwartych, publicznych, dojazdów, układu komunikacyjnego, placów postojowych, ochrony przeciwpożarowej, zieleni, lokalizację sieci i obiektów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, lokalizację pasów technicznych dla sieci uzbrojenia terenu, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, sieci telekomunikacyjnych.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

**§ 14.** Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:

- 1) drogi:
  - a) istniejąca droga krajowa (poza zasięgiem opracowania) o parametrach technicznych drogi głównej;
  - b) drogi lokalne;
  - c) drogi dojazdowe,
  - d) drogi wewnętrzne,
- 2) projektowane drogi, trasy rowerowe, ciągi piesze, drogi dojazdowe na terenach rolnych i leśnych, ciągi pieszo-jezdne.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Warunki techniczne lokalizacji dróg, obsługi komunikacyjnej terenu i organizacji ruchu określają zarządcy dróg.

2. Ustala się zapewnienie dojazdu do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę z dróg klas KDL, KDD, dopuszcza się zapewnienie dojazdu poprzez układ dróg wewnętrznych i połączeń komunikacyjnych z terenami sąsiednimi.

3. Na terenie objętym planem dopuszcza się wytyczenie i usytuowanie dróg publicznych, wewnętrznych, serwisowych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras rowerowych, obiektów i urządzeń układu komunikacyjnego, realizację miejsc postojowych na wydzielonych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach:

- 1) dla obiektów usług, produkcji - minimum 3 miejsca postojowe na 100 mkw. powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 1 stanowisko na jeden obiekt usługowy;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) dla funkcji usług zamieszkania zbiorowego, pensjonatów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny;
- 4) dla terenów rekreacji i sportu - minimum 10 miejsc na 100 użytkowników.

5. Szerokości minimalne ścieżek rowerowych - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zagospodarowania terenu.

6. Maksymalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i serwisowych-10 m, dróg publicznych 12 m, dopuszcza się odstępstwa wynikające ze stanu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

8. Utrzymuje się istniejące skrzyżowania z drogą krajową.

9. Utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne.

10. Utrzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymi zjazdami na drogi publiczne.

11. Ustala się tranzytowy charakter i ograniczoną dostępność do drogi krajowej.

12. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty, budowę dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę skrzyżowań, zjazdów, zmiany linii rozgraniczających dróg, wprowadzenie zmiany kategorii, klas i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.

14. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie nowych dróg ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla sieci uzbrojenia terenu, urządzeń technicznych, w tym sieci telekomunikacyjnych, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.

15. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Ustala się obowiązek zapewnienia operatorom urządzeń i sieci technicznych dostępu i dojazdu do obiektów i urządzeń technicznych.

17. Obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych wzdłuż dróg dojazdowych do majątku i wsi Wyczechowo zgodnie z przepisami odrębnymi, prace konserwacyjne i inwestycje dotyczące nasadzeń alejowych podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:**

1. Ustala się obowiązek zgłaszania do właściwej jednostki wojska lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt, elektrowni wiatrowych, rurociągów gazowych powyżej DN-500, napowietrznych linii energetycznych powyżej 110 kV, masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;

2. Ustala się obowiązek uzgadniania z Urzędem Lotnictwa Cywilnego lokalizacji i eksploatacji obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
- 2) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, stacji uzdatniania i hydroforni;
- 3) dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) ustala się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych z terenów objętych planem do systemu odwodnienia drogi krajowej;
- 2) zagospodarowanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi dla ustanowionej aglomeracji ściekowej;
- 3) wyposażenie aglomeracji w systemy kanalizacji sanitarnej zbiorczej zapewniające obsługę mieszkańców w dostosowaniu do występujących potrzeb i uwarunkowań ekonomicznych, w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacyjnych nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem zgodnie z potrzebami;
- 5) dopuszcza się budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się na okres tymczasowy stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;
- 7) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów;
- 8) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych placów, tras komunikacyjnych z zanieczyszczeń, zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;
- 9) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
- 10) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby;
- 11) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) obowiązek podczyszczania wód z terenów komunikacji i parkingów z substancji ropopochodnych;
- 2) ścieki opadowe z miejsc parkingowych należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych;
- 5) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości;
- 7) możliwość odprowadzenia wód opadowych do wód powierzchniowych na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą wód powierzchniowych.

6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;



- 2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
- 3) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, wodną, zasoby energii geotermalnej i geotermicznej, energię biomasy, biogazów, biopaliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) jako uzupełniające źródło ciepła dopuszcza się systemy centralnego ogrzewania zasilane z kotłowni lokalnych wykorzystujących nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii;
- 3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej, węzłów ciepłowniczych, lokalnych kotłowni, zasilanie obiektów w energię ciepłą z zewnętrznych sieci ciepłowniczych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilenie z sieci gazowej odbiorników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi ustalonymi z zarządcą sieci gazowej;
- 2) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach, biogazów, do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę sieci gazowych i gazociągów tranzytowych, magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, instalacji uzyskiwania i sieci biogazów, innych obiektów i urządzeń sieci gazowniczej na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie i adaptację istniejących napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskich napięć;
- 2) zachowanie i adaptację istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych, transformatorowo-rozdzielczych;
- 3) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji, wymianie istniejących oraz budowie nowych stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
- 4) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych na podbudowie słupowej oraz stacji w wykonaniu słupowym;
- 5) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych;
- 6) przy projektowaniu nowych dróg, ciągów pieszych i jezdnych należy przewidzieć pasy techniczne dla urządzeń energetycznych;
- 7) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego lub inne upoważnione osoby;
- 9) podłączenie obiektów i budynków do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora energetycznego będzie się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi, na podstawie warunków przyłączenia, po zrealizowaniu umowy o przyłączenia;
- 10) dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, zespołów elektrowni wiatrowych, generatorów i urządzeń prądotwórczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym opartych o źródła odnawialne, wykorzystujące zasoby niskoemisyjne, biogazów, biomasy, energii wodnej, słonecznej, geotermalnej, geotermicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) szczegółowe projekty zagospodarowania terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
- 13) zapewnienie prowadzenia eksploatacji obiektów i linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem;
- 14) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równoległe do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
- 15) na terenach zainwestowanych wskazane jest prowadzenie linii energetycznych jako kablowych ulokowanych w pasach technicznych w liniach rozgraniczających dróg, przyłącza elektroenergetyczne NN należy realizować liniami kablowymi;
- 16) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się lokalizacje obiektów kubaturowych energetyki np. stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy dla obiektów energetyki.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizacje sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizacje urządzeń radiowych systemów telekomunikacyjnych i informatycznych;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymianę, lokalizacje nowych obiektów sieci telekomunikacyjnych i urządzeń stacji telefonii komórkowej;
- 4) na terenach zainwestowanych wskazane jest projektowanie linii telekomunikacyjne jako podziemnych z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne, w wyznaczonych pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
- 5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi obiektami i urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i warunkami przebudowy.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 17. 1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów dla działalności rolniczej i leśnej.

2. Nie wyznacza się terminu tymczasowego wykorzystania terenów.

### **Rozdział 9.**

#### **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

§ 18. 1. Dopuszcza się dokonanie rehabilitacji, rewitalizacji, rewaloryzacji zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, modernizację lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.

3. Zasady ochrony obszarów określono w rozdziale 4 i 5 planu.

4. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala rozdział 7 planu.

5. Parametry dotyczące zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów ustalono w dziale II planu w opisie wyznaczonych terenów.

**DZIAŁ II.****Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania****§ 19. Karta terenów nr MN.1,2,3**

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN. 1,2,3;
- 2) dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów, przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne -zabudowa usługowa, lokalizacja obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowa zabudowa powinna być uzupełnieniem zabudowy historycznej, wskazane jest nawiązanie do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, stosowanych materiałów, kolorystyki;
- 2) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 3) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych, obowiązują ustalenia par.10 pkt.15;

## 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-do 30 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 40 %;
- 4) geometria dachu budynków-dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęłkowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków;
- 7) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy-do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych-1 kondygnacja;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat-5m.

## 4. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki-30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki-1000 mkw.;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni;
- 5) obowiązują ustalenia par.8 ust.2 pkt.40.;

## 5. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę -z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków-do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;

- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych- na terenie działki, na terenach sąsiadujących z drogą krajową obowiązują ustalenia par.10 pkt.14.;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych;
- 7) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów -istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, obowiązują zapisy par. 8 ust.2 pkt.39, ciągi pieszo-jezdne, połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu MN.2 -z drogi KDD.

6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania- dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 20 %.

## **§ 20. Karta terenów oznaczonych symbolem MNU. 4,5,6,7,8,9**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej centrum wsi Wyczechowo oznaczone na rysunku planu symbolem MNU. 4,5,6,7,8,9.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) nowa zabudowa powinna być uzupełnieniem zabudowy historycznej, wskazane jest nawiązanie do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, stosowanych materiałów, kolorystyki;
- 2) zabudowa może podlegać rozbiórce, wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 3) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remonty istniejących obiektów zabudowy zagrodowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów zabudowy zagrodowej, budowli i urządzeń rolniczych;
- 5) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 6) funkcje usługowe, działalności gospodarczej, można realizować w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
- 7) dopuszcza się wytyczenie układów komunikacyjnych, ciągów pieszych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo;
- 2) obowiązują warunki ochrony ustalone w §12 ust. 4;
- 3) tereny nie są objęte ochroną archeologiczną;
- 4) ustala się zakaz instalacji reklam wolnostojących;
- 5) dopuszcza się stosowanie szyldów związanych z działalnością w obrębie posesji o powierzchni do 1 m kw;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy funkcji podstawowej, nie podlegającej ochronie konserwatorskiej:

- 1) linie zabudowy-zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-do 20 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 40 %;
- 4) geometria dachu budynków-dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 40 do 45 stopni;
- 5) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy-do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych-1 kondygnacja;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat-5m;
- 9) wysokość posadowienia parteru budynku -max 0,6 m;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

6. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki -25,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki -800 mkw.;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni.

7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę -z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków-do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych- na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych;
- 7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów-istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, zapewnienie dojazdu z dróg klas KDD,KDL;
- 9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 20 %.

**§ 21. Karta terenów oznaczonych symbolem MNU.10,11,12,16**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MNU. 10,11,12,16;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowa zabudowa powinna być uzupełnieniem zabudowy historycznej, wskazane jest nawiązanie do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, stosowanych materiałów, kolorystyki;
- 2) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 3) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych, obowiązują ustalenia par.10 pkt.15;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy-zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-do 30 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 40 %;
- 4) geometria dachu budynków-dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęłkowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków;
- 7) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy-do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych-1 kondygnacja;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat-5m.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego: teren MNU.16 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji AZP, obowiązują zasady ochrony stanowisk archeologicznych ustalone w §12 ust.8.

5. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki-30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki-1000 mkw.;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni;
- 5) obowiązują ustalenia par.8 ust.2 pkt.40.

6. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę -z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków-do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą-stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych;
- 6) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów -istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, obowiązują zapisy par. 8 ust.2 pkt.39, ciągi pieszo-jezdne, połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi;

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania-dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

## **§ 22. Karta terenów oznaczonych symbolami MNU.1,2,3**

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MNU.1,2,3.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nowa zabudowa powinna być uzupełnieniem zabudowy historycznej, wskazane jest nawiązanie do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, stosowanych materiałów, kolorystyki;

2) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;

3) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remonty istniejących obiektów zabudowy zagrodowej;

4) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;

6) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych;

7) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych. Obowiązują zapisy par. 10 pkt.15.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego: teren MNU.1 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo. Na terenie MNU.1 obowiązują warunki ochrony ustalone w §12 ust. 4, ponadto ustala się zakaz instalacji reklam wolnostojących, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, dopuszcza się stosowanie szyldów związanych z działalnością w obrębie posesji o powierzchni do 1 m kw., inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-do 30 %;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 40 %;

4) geometria dachu budynków-dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 do 45 stopni;

5) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków;

6) w strefie ochrony konserwatorskiej należy stosować dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40-45 stopni;

7) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczlönowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;

8) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;

9) maksymalna wysokość zabudowy- do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;

10) wysokość posadowienia parteru budynku -max 0,6 m;

11) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych-1 kondygnacja;

12) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat-5m.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

6. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki-20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki-800 mkw.;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej; dla terenów MNU.3 i MNU.2 obowiązują zapisy par. 8 ust.2 pkt.40.;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę -z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną- przyłącza zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków-do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych- na terenie działki, dla terenów MNU.3 i MNU.2 obowiązują zapisy par.10 ust.14;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych;
- 7) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów -istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi, dla terenów MNU.3 i MNU.2 obowiązują zapisy par. 8 ust.2 pkt.39.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 20 %.

### **§ 23. Karta terenów oznaczonych symbolem MW i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego, placów postojowych, lokalizacja obiektów sportu i rekreacji, placów zabaw, zieleni urządzonej, zieleni wysokiej izolacyjnej, budynków gospodarczych, garaży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się zabudowę istniejącą;
- 2) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 3) dopuszcza się zabudowę zespołem budynków, zabudowę grupową;
- 4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z zachowaniem ograniczenia uciążliwości w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizacje obiektów tymczasowych usługowo-handlowych i urządzeń technicznych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego:



- 1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo;
- 2) obowiązują warunki ochrony ustalone w §12 ust. 5;
- 3) ustala się zakaz instalacji reklam wolnostojących;
- 4) dopuszcza się stosowanie reklam w formie szyldów o powierzchni do 1,5 m kw.;
- 5) dopuszcza się stosowanie szyldów związanych z działalnością w obrębie posesji;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 40 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 20 %;
- 4) nowe obiekty powinny mieć dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40-45 stopni;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu MW.1-do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu MW.2-do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) dopuszcza się przebudowy i zmiany pokrycia dachów istniejących budynków wielorodzinnych, kąt nachylenia połaci dachów do 22 stopni;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych- 1 kondygnacja;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży- 5m, 1 kondygnacja, dopuszcza się poddasze użytkowe.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

6. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę -z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) doprowadzenie ścieków-do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy stosować szczelne, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości;
- 5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych-na terenie działki, po spełnieniu warunków technicznych podłączenie do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 6) na terenach obsługi komunikacji obowiązuje podczyszczanie ścieków technologicznych przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji;
- 7) ustala się obowiązek oczyszczania i separacji ścieków i wód opadowych z powierzchni utwardzonych, parkingów, obiektów obsługi pojazdów, stacji paliw z zanieczyszczeń, substancji ropopochodnych, zawieszin przed odprowadzeniem do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych, dopuszcza się przyłącza do sieci ciepłowniczych;
- 9) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15;

10) obsługa komunikacyjna terenów- istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania terenów-dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji budynków i terenu bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym-ustala się stawkę 20 %.

#### **§ 24. Karta terenu nr U.1**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) lokalizacja obiektów usługowych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) funkcja mieszkaniowa może być lokalizowana w budynkach lub wydzielonych lokalach;
- 5) dopuszcza się funkcje obsługi pojazdów pod warunkiem zachowania ograniczenia uciążliwości i zapewnieniu oczyszczenia ścieków i wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
- 7) dopuszcza się adaptacje i przebudowy obiektów i urządzeń rolniczych dla funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 8) dopuszcza się wytyczenie wewnętrznych układów komunikacyjnych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo, obowiązują warunki ochrony ustalone w §12 ust. 4;
- 2) ustala się zakaz instalacji reklam wolnostojących, dopuszcza się stosowanie szyldów związanych z działalnością w obrębie posesji o powierzchni do 1 m kw.;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 30 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 20 %;
- 4) geometria dachu budynków-dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęłowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 6) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych- 1 kondygnacja;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 5 m;

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

6. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę -z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków-do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych-na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych;
- 7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów- istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych;
- 9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości i bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

#### **§ 25. Karta terenów oznaczonych symbolem U.2,U.4**

1. Przeznaczenie terenu :tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) sytuowanie obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, składów, magazynów;
- 2) zabudowa obiektami obsługi komunikacji, stacji paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) funkcje biur, obiektów socjalnych, sytuowanie budynków mieszkalnych, zabudowy gospodarczej, garaży, placów postojowych;
- 4) lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, dopuszcza się wytyczenie wewnętrznych układów komunikacyjnych;
- 5) dopuszcza się rozbudowy, remonty, przebudowy, nadbudowę, adaptacje i zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 7) funkcja mieszkaniowa może być realizowana w wydzielonych pomieszczeniach mieszkalnych, mieszkaniach lub budynkach mieszkalnych;
- 8) dopuszcza się zabudowę na granicy działki.

3. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam na terenie działki, na budynkach i na ogrodzeniu, obowiązują zapisy par. 8 ust.2 pkt. 26;
- 2) dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu- do 30 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 20 %;
- 4) geometria dachu budynków-dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 do 40 stopni;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy- 12m, do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych- 1 kondygnacja;
- 7) maksymalna wysokość obiektów zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 6m;
- 8) w obiektach produkcyjno-usługowych dopuszcza się stropodachy, dachy o kącie nachylenia połaci do 20 stopni.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziałów wtórnych i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

6. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki-20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki-800 mkw.;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni,
- 4) obowiązują ustalenia par.8.ust. pkt.40.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu i zakazy zabudowy:

- 1) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;

8. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków-do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych-na terenie działki; obowiązują ustalenia par.10 ust.14;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych;
- 7) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami par.8 ust.2 pkt.39.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

### **§ 26. Karta terenu oznaczonego symbolem U.3**

1. Przeznaczenie terenów- tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa usługowa obsługi podróżnych, gastronomii, handlu;

- 2) lokalizacja budynków administracyjnych, obiektów usługowych użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, biur, lokali i pomieszczeń mieszkalnych, budynków mieszkalnych;
- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, wyburzeniu, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) wymagane jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 4) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) funkcję usługową, działalności gospodarczej można realizować z zachowaniem zasad ograniczenia uciążliwości w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
- 6) dopuszcza się wytyczenie wewnętrznego układu komunikacyjnego, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych;
- 7) adoptuje się zabudowę istniejącą, dopuszcza się zachowanie funkcji obiektów bez ustalania terminu.

4. Miejsca postojowe w ilościach określonych w § 15 ust.4 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków i obiektów należy zlokalizować w obrębie własności na której przewiduje się inwestycję lub przestrzeni publicznej.

### 5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam na budynkach i na ogrodzeniu; obowiązują zapisy par. 8 ust.2 pkt. 26;
- 2) dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej, realizacji obiektów małej architektury, sportu i rekreacji;
- 3) ustala się zakaz budowy ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, dopuszcza się ogrodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi, metalowymi, z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno lub materiałów o zbliżonych walorach estetycznych;
- 4) maksymalna powierzchnia reklamy na nośniku do 10 mkw., maksymalna wysokość konstrukcji nośnika - 9 m.

### 6. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy-zgodnie z rysunkiem planu, dla nowej zabudowy nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 65%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %;
- 4) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) maksymalna wysokość budynków - 12 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat dla samochodów - 8 m;
- 7) dachy strome o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci 35 do 40 stopni;
- 8) dopuszcza się stropodachy i dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15 stopni.

### 7. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. . Dopuszcza się wydzielenie nieruchomości w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali, zmianami linii rozgraniczających dróg, wydzieleniem układów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dokonanie podziałów geodezyjnych terenu jest możliwe, gdy wszystkie wydzielone części nieruchomości mają zapewniony dostęp do drogi publicznej.

10. Minimalna powierzchnia wydzielonej działki funkcji podstawowej - 800 mkw., minimalna szerokość frontu działki-18,0 m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni. Obowiązują zapisy par.8 ust.2 pkt.40.

11. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków -do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 5) odprowadzanie wód opadowych na terenie działki, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej; obowiązuje ustalenie par.10 pkt 14;
- 6) ścieki opadowe z miejsc postojowych i placów należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych, lokalnych systemów grzewczych, przyłącze do sieci ciepłowniczej;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu - istniejące i projektowane zjazdy z drogi KDL, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

13. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 20 %.

## **§ 27. Karta terenów oznaczonych symbolem P i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenów- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów obsługi komunikacji (np. myjni samochodów osobowych i ciężarowych, obiektów naprawy i stacji obsługi pojazdów), obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, magazynów, składów, placów postojowych;
- 3) lokalizacja budynków administracyjnych, obiektów usługowych, użyteczności publicznej, biur, socjalnych;
- 4) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.
- 5) powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych - do 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem P.2 dopuszcza się lokalizacje obiektów elektrowni wiatrowych;
- 7) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji składów otwartych materiałów sypkich i wysypisk;
- 9) dopuszcza się lokalizacje terenów zieleni urządzonej, ogrodów, pasów zieleni przydrożnej, zieleni izolacyjnej;
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na tymczasowy pobyt ludzi w wydzielonych pomieszczeniach, lokalach, budynkach takich jak stołówki, szatnie, świetlice itp;
- 11) wymagane jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;

12) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) dopuszcza się wytyczenie wewnętrznego układu komunikacyjnego, wytyczenie dróg, tras rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych.

3. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam wolnostojących, na budynkach i na ogrodzeniu, zgodnie z par.8 ust.2 pkt.26;

2) dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej, realizacji obiektów małej architektury, sportu i rekreacji;

3) ustala się zakaz budowy ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, dopuszcza się ogrodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi, metalowymi, z materiałów naturalnych jak kamień, cegła, drewno lub materiałów o zbliżonych walorach estetycznych;

4) maksymalna powierzchnia reklamy na nośniku do 10 mkw., maksymalna wysokość konstrukcji nośnika - 9 m.

4. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 60%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %;

4) maksymalna wysokość budynków - 12 m, 3 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;

5) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat dla samochodów - 6 m;

6) dachy strome o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci 25 do 40 stopni;

7) dopuszcza się stropodachy i dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15 stopni.

5. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się wydzielenie nieruchomości w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali, zmianami linii rozgraniczających dróg, wydzieleniem układów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dokonanie podziałów geodezyjnych terenu jest możliwe, gdy wszystkie wydzielone części nieruchomości mają zapewniony dostęp do drogi publicznej. Na terenie P.3 obowiązują zapisy par.8.ust.pkt. 40.

8. Minimalna powierzchnia wydzielonej działki funkcji podstawowej - 900 mkw., minimalna szerokość frontu działki-18,0 m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni.

9. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;

3) odprowadzenie ścieków -do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;

4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości;

5) odprowadzanie wód opadowych na terenie działki, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej; Obowiązują ustalenia par.10. pkt.14;

6) ścieki opadowe z miejsc postojowych i placów należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;

7) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych, lokalnych systemów grzewczych, przyłącze do sieci ciepłowniczej;

8) obsługa komunikacyjna terenu - istniejące i projektowane zjazdy z drogi KDL, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi, zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej.

10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

11. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

### **§ 28. Karta terenu oznaczonego symbolem P/U i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) adaptuje się zabudowę istniejącą;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: zabudowa obiektami usługowymi, przetwórstwa płodów rolnych, żywności, funkcje biur, obiektów wystawienniczych, socjalnych, lokali i pomieszczeń mieszkalnych, sytuowanie zabudowy gospodarczej, garaży, obsługi komunikacji, energetyki;
- 3) dopuszcza się rozbudowy, remonty, przebudowy, nadbudowy, dobudowy, adaptacje i zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 4) powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych - do 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
- 6) zabudowa budynkami i obiektami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem obiektów;
- 7) funkcja mieszkaniowa, zamieszkania zbiorowego może być realizowana w wydzielonych pomieszczeniach mieszkalnych lub budynkach pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych;
- 9) dopuszcza się wytyczenie wewnętrznych układów komunikacyjnych, placów postojowych.

4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) lokalizacja nośników reklam - na terenie działki, na budynkach i na ogrodzeniu; obowiązują ustalenia par.8 ust.2 pkt.26;
- 2) dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej;
- 3) maksymalna powierzchnia reklamy na nośniku do 9 mkw., maksymalna wysokość konstrukcji nośnika - 9 m.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, dla nowej zabudowy nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 60 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 15 %;
- 4) geometria dachu budynków-dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 22 do 45 stopni;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy- 15m, do 3 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 7) maksymalna wysokość obiektów zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 8m;
- 8) w obiektach produkcyjno-usługowych dopuszcza się stropodachy i dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 22 stopni.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:



- 1) dopuszcza się dokonanie podziałów wtórnych i scaleń nieruchomości; obowiązują ustalenia par.8 ust.2 pkt.40;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

7. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki-30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki-1000 mkw.;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni,

8. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę -z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) dopuszcza się lokalne oczyszczalnie ścieków i systemy podczyszczania oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych-na terenie działki; obowiązują ustalenia par.10 pkt.14;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych, dopuszcza się przyłącza do sieci ciepłowniczej;
- 7) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15 ust.4,
- 8) obsługa komunikacyjna terenu- istniejący zjazd z drogi KDG, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 20 %.

### **§ 29. Karta terenu oznaczonego symbolem RU**

1. Przeznaczenie terenu - tereny użytkowane rolniczo, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów, zagospodarowanie fakultatywne: zagospodarowanie terenu obiektami produkcyjnymi gospodarstwa rolnego, przetwórstwa produktów rolnych, lokalizacja budynków socjalnych, biurowych, budynków i pomieszczeń mieszkalnych, obiektów usługowych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej, komunikacji, placów postojowych, składów, magazynów.

3. Dopuszcza się lokalizacje obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło, wodę, lokalizację zbiorników gazu, magazynu paliw, opału, wytwórni i mieszalni pasz, warsztatów naprawy maszyn rolniczych i pojazdów mechanicznych.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, wymianie, remontom, przebudowie, nadbudowie, zmianom funkcji budynków i pomieszczeń pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) część terenu znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z decyzją w sprawie wpisania dobra do rejestru zabytków;
- 2) obowiązują warunki ochrony ustalone w §12 ust. 2,3;

- 3) obowiązuje ochrona historycznych zabudowań gospodarskich magazynu pasz i chlewni wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych nie będących kontynuacją lub uzupełnieniem istniejącego układu przestrzennego;
- 5) działalność inwestycyjna w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej możliwa jest wyłącznie w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku;
- 6) ustala się zakaz sytuowania reklam wolnostojących;
- 7) dopuszcza się stosowanie szyldów związanych z działalnością w obrębie posesji o powierzchni do 1,5 m kw.;
- 8) ustala się zakaz podziałów geodezyjnych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, zakaz nie dotyczy podziałów i wydzielen dopuszczonych przepisami odrębnymi i przejściowymi;
- 9) dopuszcza się dokonanie scaleń w obrębie historycznych działek.

6. Dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi i przejściowymi.

7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty nowej zabudowy, kształt i geometria dachów w nawiązaniu i na zasadzie kontynuacji do zabudowy historycznej.

8. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków -do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych na terenie działki;
- 6) ścieki opadowe z miejsc postojowych i placów należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;
- 7) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15 ust.4;
- 8) obsługa komunikacyjna- istniejące zjazdy z dróg publicznych, dopuszcza się lokalizacje nowych zjazdów, wytyczenie wewnętrznych układów komunikacyjnych, połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych, lokalnych systemów grzewczych.

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

### **§ 30. Karta terenów oznaczonych symbolem RMN i numerem wyróżniającym.**

1. Ustala się tereny rolnicze zabudowy zagrodowej i zabudowy na nieruchomościach rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem RMN i numerem wyróżniającym.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa z budynkami mieszkalnymi, inwentarskimi, garażowymi, gospodarczymi, budowlami rolniczymi, urządzeniami budowlanymi, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów: realizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno - pensjonatowych, agroturystycznych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren RMN.1 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo. Na terenie RMN.1 obowiązują warunki ochrony ustalone w §12 ust. 4, ponadto ustala się zakaz instalacji reklam wolnostojących, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, dopuszcza się stosowanie szyldów związanych z działalnością w obrębie posesji o powierzchni do 1 m kw., inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, remontom, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 15 należy zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzenia ścieków dopuszcza się indywidualne urządzenia i zbiorniki do gromadzenia ścieków gospodarczych i sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania.

8. Ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania dla terenu RMN.1:

- 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 20 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 40 %;
- 4) geometria dachu budynków-dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 40 do 45 stopni;
- 5) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy-do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych- 1 kondygnacja;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat- 5m;
- 9) wysokość posadowienia parteru budynku – max 0,6 m;
- 10) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków.
- 12) dla terenu RMN.6 obowiązują zapisy par.10 pkt.15.

9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej na terenach oznaczonych symbolem RMN.2,3,4,5,6,7:

- 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach sąsiadujących z drogą krajową - nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) adoptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszcza się rozbudowę obiektów inwentarskich i powiększenie obsady zwierząt;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy obiektów gospodarczych, inwentarskich - 9 m, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 7) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 45 stopni;
- 8) nie określa się parametrów zabudowy dla budowli rolniczych, silosów, urządzeń technicznych.

10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenach oznaczonych symbolem RMN.2,3,4,5,6,7:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
- 4) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 6) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie facjat, ryzalitów, lukarn, dachów naczółkowych;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w obiektach dobudowanych.

11. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu zgodnie z ustaloną własnością obiektów;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielonej działki na terenie RMN.1-800 mkw;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielonej działki funkcji mieszkaniowej - 1000 mkw;
- 5) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki-25m;
- 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni.

12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 2) obowiązuje stosowanie szczelnych płyt na obornik i szczelnych zbiorników na gnojowicę w obiektach hodowlanych.

13. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą- dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, dla terenu RMN.6 obsługa z drogi KDD.

14. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 20 %.

### **§ 31. Karta terenów oznaczonych symbolem RM i numerem wyróżniającym.**

1. Przeznaczenie terenów - tereny użytkowane rolniczo zabudowy zagrodowej .

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa z budynkami inwentarskimi, garażowymi, składowymi, gospodarczymi, budowlami rolniczymi, urządzeniami budowlanymi, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno - pensjonatowych, agroturystycznych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową;
- 2) dopuszcza się lokalizacje budynków inwentarskich o wielkości obsady zwierząt do 300 DJP;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, remontom, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się zabudowę w zbliżeniu do granicy i na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Miejsca postojowe w ilościach określonych w § 15 należy zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

5. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

6. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu- 40 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu - 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy obiektów gospodarczych, inwentarskich - 12 m, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 5) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w obiektach dobudowanych, budynkach garaży, budynkach inwentarskich;
- 6) nie określa się parametrów zabudowy dla budowli rolniczych, silosów, urządzeń technicznych.
- 7) dla terenu RM.1 obowiązują ustalenia par.10.pkt.15.

7. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych- 1 kondygnacja;
- 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 40 stopni, dopuszcza się budowę ryzalitów, lukarn, dachów naczółkowych.

8. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 2) ustala się nakaz stosowania szczelnych zbiorników na gnojowicę.

10. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie systemów grzewczych opartych;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu -układ dróg dojazdowych na terenach rolnych, zjazdy z dróg publicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

11. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

## **§ 32. Karta terenów oznaczonych symbolem R**

1. Przeznaczenie podstawowe terenów - tereny użytkowane rolniczo.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, komunikacji, obiektów energetyki, linii energetycznych, elektrowni wiatrowych (maksymalnie 18 elektrowni);

- 2) lokalizacja budynków GPZ, obiektów energetyki, gospodarczych, urządzeń budowlanych, budynków obsługi urządzeń technicznych i instalacji; ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) realizacja budowli i urządzeń do pomiarów i obserwacji meteorologicznych;
- 4) lokalizacja obiektów i urządzeń turystycznych, obsługi ruchu turystycznego, punktów widokowych, urządzeń wodnych;
- 5) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się zakaz lokalizacji zalesień w odległości mniejszej niż 200 m. od obiektów elektrowni wiatrowych;
- 7) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków i obiektów pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego zagospodarowania terenu;
- 8) na terenach zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Raduni obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne;
- 9) ustala się tereny wyłączone spod zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Wyczechowo i zespołu dworsko-parkowego;
- 10) tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów elektrowni wiatrowych wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy opisane na rysunku planu.

3. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynku GPZ, obsługi technicznej obiektów energetyki i instalacji- 11 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 20 stopni w budynku GPZ, wiatkach;
- 3) nie określa się parametrów zabudowy dla budowli rolniczych, instalacji i urządzeń technicznych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) w strefach obserwacji i ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych §12 ust.7;
- 2) obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, inwestycje i prace dotyczące historycznych nasadzeń alejowych podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) ustala się zakaz instalacji reklam wolnostojących w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Wyczechowo i zespołu dworsko-parkowego;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Wyczechowo i zespołu dworsko-parkowego obowiązują ustalenia §12 ust.5.

5. Dopuszcza się podziały geodezyjne i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Obsługa komunikacyjna terenów - dojazd do terenów z istniejących i projektowanych zjazdów z dróg publicznych oraz z terenów sąsiednich. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, serwisowych, ciągów pieszo – jezdnych oraz połączeń komunikacyjnych z terenami sąsiednimi o maksymalnej szerokości 10 m. Dopuszcza się wydzielenie placów montażowych elektrowni wiatrowych

7. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia określonym na rysunku planu symbolem „ZZ 1%” i oznaczeniem graficznym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z warunkami ustawy Prawo wodne, przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy cieku.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %

**§ 33. Karta terenów oznaczonych symbolem R.1,R.2,R.3,R.4.**

1. Przeznaczenie podstawowe terenów - tereny użytkowane rolniczo.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zabudowa związana z gospodarstwem rolnym, zabudowa zagrodowa, budynki i urządzeniami służące produkcji rolniczej, leśnej, przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, komunikacji;
- 3) minimalna powierzchnia gospodarstwa rolnego dla wydzielenia siedliska rolniczego wynosi 2 ha (słownie dwa hektary);
- 4) dopuszcza się zalesienia, gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków i obiektów pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego zagospodarowania terenu.

3. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 20 stopni w obiektach dobudowanych, wiatach;
- 3) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach sąsiadujących z drogą krajową - nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nie określa się parametrów zabudowy dla budowli rolniczych, silosów, urządzeń technicznych.

4. Dopuszcza się podziały geodezyjne i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, drogi dojazdowe na terenach rolnych, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

**§ 34. Karta terenów oznaczonych symbolem RZD.**

1. Przeznaczenie terenów- tereny użytkowane rolniczo, zagospodarowanie zielenią i ogrodami, uprawy ogrodnicze, zagospodarowanie w formie ogrodów działkowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów: zagospodarowanie terenów zielenią wielowarstwową, lokalizacja obiektów budowlanych produkcji rolnej i upraw ogrodniczych, budynków rekreacji indywidualnej, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, zagospodarowanie w formie rodzinnych ogrodów działkowych, lokalizacja wewnętrznych układów komunikacyjnych, placów postojowych.

3. Dopuszcza się usytuowanie budynków na granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo;
- 2) obowiązują warunki ochrony ustalone w §12 ust. 5;
- 3) tereny nie są objęte ochroną archeologiczną;
- 4) ustala się zakaz instalacji reklam wolnostojących;
- 5) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;

6) inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Zabudowa może podlegać wymianie, remontom, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu wymienionego w ust. 2. i ust. 3.

6. Ustala się zakaz:

- 1) zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 2) prowadzenia działalności gospodarczej, hodowli zwierząt;
- 3) realizacji funkcji mieszkaniowych pobytu stałego.

7. Lokalizacja miejsc postojowych w obrębie wyznaczonych terenów lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15 ust.5.

8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dopuszcza się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 15 %;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 60 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy-6m;
- 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35-40 stopni;
- 5) dla budynków wspólnego korzystania - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni, wysokość zabudowy budynków do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych- 1 kondygnacja.

10. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 15,0 m;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielonych działek-600 mkw.

12. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną-zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą- stosowanie indywidualnych systemów grzewczych;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu - układ dróg dojazdowych na terenach rolnych, zjazdy z drogi publicznej.

13. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### **§ 35. Karta terenów oznaczonych symbolem KDL.**

1. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku symbolem KDL.

2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.



3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 12,0 m, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:

- 1) na terenach zabudowanych - 8,0 m od krawędzi jezdni;
- 2) poza terenami zabudowanymi - 20,0 m od krawędzi jezdni;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

5. Obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, prace dotyczące historycznych nasadzeń alejowych i inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędne korekty przebiegu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

### **§ 36. Karta terenów oznaczonych symbolem KDD,KDD.1.**

1. Ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolem KDD i KDD.1.

2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, ogrodzeń z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) utrzymuje się istniejące zjazdy.

3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 10,0 m, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:

- 1) na terenach zabudowanych - 6,0 m od krawędzi jezdni;
- 2) poza terenami zabudowanymi- 15,0 m od krawędzi jezdni;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy na terenach zainwestowanych zgodnie z warunkami zarządcy drogi.

5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędne korekty przebiegu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Teren oznaczony symbolem KDD.1 znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z decyzją w sprawie wpisania dobra do rejestru zabytków. W zakresie ochrony konserwatorskiej zabytków nieruchomych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują odpowiednio ustalenia §12 ust. 2, obowiązuje ochrona historycznych nawierzchni.

7. Obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, prace dotyczące historycznych nasadzeń alejowych i inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

### **§ 37. Karta terenów ZLP.**

1. Przeznaczenie terenu - tereny projektowanych zalesień na rysunku planu ZLP.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów, fakultatywne zagospodarowanie terenów:

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu,
- 2) użytkowanie rolnicze terenów bez wyznaczania terminów,
- 3) lokalizacja zabudowy zagrodowej, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych gospodarki leśnej.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, remontom, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.

4. Dopuszcza się wytyczenie szlaków turystycznych, lokalizację urządzeń turystycznych.

5. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej i gospodarki leśnej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 40 stopni
- 3) nie określa się parametrów zabudowy dla obiektów i budowli rolniczych, urządzeń technicznych.

6. Zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

### **§ 38. Karta terenów ZL.**

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i gospodarki leśnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów, fakultatywne zagospodarowanie terenów:

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu,
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych gospodarki leśnej.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, remontom, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.

4. Dopuszcza się wytyczenie szlaków turystycznych, lokalizację urządzeń turystycznych (np. pola biwakowe, wieże widokowe, obiekty wystawowe, edukacyjne, ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe).

5. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, 2 kondygnacje, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 40 stopni.
- 3) nie określa się parametrów zabudowy dla obiektów i budowli rolniczych, silosów, urządzeń technicznych.

6. Na terenach przylegających do dróg publicznych dopuszcza się lokalizację parkingów ogólnodostępnych, placów postojowych z urządzeniami technicznymi, obiektami obsługi ruchu turystycznego i podróży zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia określonym na rysunku planu symbolem „zz 1%” i oznaczeniem graficznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z warunkami ustawy Prawo wodne, przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy cieków.

9. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

### **§ 39. Karta terenów ZN.**

1. Przeznaczenie podstawowe terenów- tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody na podstawie ustaleń planu, tereny trwałego zagospodarowania zielenią, trwałe użytki zielone, zieleni nieurządzonej, zadrzewienia, nieużytki, tereny wodno-błotne, podmokłe, oczka wodne, zakrzaczenia biotycznie czynne, torfowiska, lasy wodochronne i glebochronne, tereny zieleni buforowej i obudowy cieków, funkcja korytarzy ekologicznych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenów - lokalizacja urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, systemów retencji naturalnej, zabezpieczenia przeciwpowodziowego, ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych, ciągów komunikacyjnych, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, obiektów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się ochronę i zachowanie w stanie naturalnym, z utrzymaniem stosunków wodnych układów zieleni, terenów podmokłych, wodnobłotnych, torfowisk, bagiennych, wytopiskowych, rozlewisk, skarp, oczek wodnych.

4. Obowiązuje zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania odpadów i nieczystości, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych na terenach torfowisk, rozlewisk, wodnobłotnych z wyjątkiem prac mających na celu przywrócenie stanu pierwotnego i realizacji planów ochrony,

5. Ustala się zakaz wydobycia torfu, eksploatacji pokładów kredy jeziornej, rudy darniowej za wyjątkiem prac realizowanych zgodnie przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się wyłączenie terenów z gospodarki leśnej, wycinkę drzewostanu, zabiegi pielęgnacyjne, wycinki i wywóz wiatrołomów zgodnie z planami ochrony terenów i przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się w ograniczonym zakresie zgodnie z programami ochrony terenów, użytkowanie rolne i eksploatację użytków zielonych.

8. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, obiektów małej architektury i obiektów tymczasowych.

9. Dopuszcza się wytyczenie szlaków turystycznych, ścieżek dydaktycznych, edukacyjnych, kładek, pomostów, obiektów obsługi miejsc widokowych, lokalizację urządzeń turystycznych, zgodnie z planami ochrony terenów.

10. Obsługa komunikacyjna terenów - drogi dojazdowe na terenach rolnych, zjazdy z dróg publicznych, wskazane jest połączenie obszarów zieleni ciągami pieszymi.

11. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia określonym na rysunku planu symbolem „zz 1%” i oznaczeniem graficznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z warunkami ustawy Prawo wodne, przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy cieku.

13. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 10 %.

### **§ 40. Karta terenów ZN.1.**

1. Przeznaczenie terenu - tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody w granicach Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni”.

2. Warunki zagospodarowania i zasady ochrony terenu określa plan ochrony Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni”. Do czasu sporządzenia planu ochrony rezerwatu, na terenie rezerwatu można podejmować działania wynikające jedynie z zadań ochronnych.

3. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia określonym na rysunku planu symbolem „zz 1%” i oznaczeniem graficznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z warunkami ustawy Prawo wodne, przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy cieku.

4. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym -ustala się stawkę 20 %.

### **§ 41. Karta terenów oznaczonych symbolem ZP.1**

1. Przeznaczenie terenu - zabytkowy park krajobrazowy z budynkiem dworu, tereny zabytkowego założenia dworsko-parkowego.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) tereny zieleni urządzonej, parku;
- 2) wykorzystanie budynku dworu dla funkcji mieszkaniowej, usługowej (usługi administracji oraz usługi turytyczne), obsługi administracyjnej, adaptacja zabudowy;
- 3) lokalizacja obiektów małej architektury, urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, sieci uzbrojenia terenu.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren znajduje w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z decyzją w sprawie wpisania dobra do rejestru zabytków;
- 2) w zakresie ochrony konserwatorskiej zabytków nieruchomości i obszarów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §12 ust. 2;
- 3) ustala się zakaz sytuowania reklam wolnostojących;
- 4) ustala się obowiązek wykonywania projektów zagospodarowania obejmujących łącznie wszystkie użytki wchodzące w skład terenu ZP.1;
- 5) dopuszcza się stosowanie szyldów związanych z działalnością w obrębie posesji, maksymalna powierzchnia reklamy do 1 m kw.

4. Ochronie podlegają wszystkie elementy historycznego założenia parkowego i niezależnie od stanu technicznego i fitosanitarnego.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 42. Karta terenu ZP.2.**

1. Przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej, parku, ogrodów, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym.

2. Dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów - lokalizacja urządzeń wodnych, obiektów gospodarki ściekami, zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, systemów retencji, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, obiektów infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren w części znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z decyzją w sprawie wpisania dobra do rejestru zabytków i rysunkiem planu;
- 2) w zakresie ochrony konserwatorskiej obszarów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §12 ust. 2;
- 3) w zakresie ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego wsi podworskiej Wyczechowo obowiązują ustalenia §12 ust. 4;
- 4) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 5) ustala się zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 6) dopuszcza się stosowanie szyldów wbudowanych związanych z działalnością w obrębie posesji o powierzchni do 1 m kw.;
- 7) poza obszarem wpisanym do rejestru inwestycje podlegają rygorom uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 43. Karta terenu WS.**

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem WS.
2. Dopuszcza się lokalizacje urządzeń wodnych, technicznych, sieci uzbrojenia terenu, systemów hydrotechnicznych, retencji, zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Adaptuje się obiekty istniejące.
4. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące terenów wymagają uzgodnień z właścicielem lub zarządcą terenu.
5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

#### **§ 44. Karta terenu WS.1.**

1. Przenaczenie terenu - rzeka Radunia w granicach **Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni”**.
2. Warunki zagospodarowania i zasady ochrony terenu określa plan ochrony Rezerwatu Przyrody „Jar Rzeki Raduni”. Do czasu sporządzenia planu ochrony rezerwatu, na terenie rezerwatu można podejmować działania wynikające jedynie z zadań ochronnych.
3. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

### **DZIAŁ III. Ustalenia końcowe**

**§ 45.** Tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Wyczechowo zatwierdzone Uchwałami Rady Gminy Somonino numer: 129/XXVI/96 z dnia 21 listopada 1996r. 76/IX/99 z dnia 21 maja 1999r. 208/XXV/2001r. z dnia 19 marca 2001r. 235/XXVIII/01 z dnia 27 sierpnia 2001r. 257/XXX/01r. z dnia 21 listopada 2001r. XIII/108/03 z dnia 30 października 2003r. XIII/103/03 z dnia 30 października 2003r.

**§ 46.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Somonino.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Andrzej Regliński**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/107/12  
RADY GMINY SOMONINO  
z dnia 29 lutego 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wyczechowo**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zmianami) Rada Gminy Somonino dokonała rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wyczechowo:

1. Brak uwag nieuwzględnionych.

2. Uwaga wniesiona w dniu 12.10.2011 r. w sprawie funkcji usługowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiany przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zmiany oznaczeń graficznych rysunku planu odpowiednich terenów oznaczonych symbolem MN na oznaczenie MNU została uwzględniona. Czynności wymienione w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponowiono w zakresie niezbędnym do dokonania zmian. Uzgodnienia projektu planu ponowiono w zakresie niezbędnym. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/107/12  
RADY GMINY SOMONINO  
z dnia 29 lutego 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz.717 z 2003 r. z późn. zmianami), art.7 ust.1 pkt.1 i 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 142 , poz. 1591 z 2001 r z późn. zmianami) i art.111 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. nr 15, poz. 148 z 2003 r. z późn. zmianami), Rada Gminy Somonino rozstrzyga co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Wyczechowo, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Somonino, przyjętymi przez gminę zadaniami inwestycyjnymi i programami inwestycji wieloletnich.

2. Inwestycje należące do zadań własnych gminy będą finansowane na następujących zasadach:

- finansowanie z budżetu gminy,
- wykorzystanie środków z funduszy ochrony środowiska,
- finansowane ze środków innych instytucji, funduszy strukturalnych UE, w ramach programów inwestycyjnych krajowych i międzynarodowych,
- finansowanie w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- finansowanie z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.